Der Gegenstand des Grundpfandes.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

der Juristischen Fakultät der Universität Breslau

vorgelegt von

Walter Loewenstein.

Borna-Leipzig

Buchdruckerei Robert Noske

1912.

Gedruckt mit Genehmigung der juristischen Fakultät der Universität Breslau.

Referent: Professor Dr. Fischer.
Korreferent: Professor Dr. Herbert Meyer.

Meinem hochverehrten Onkel,
Herrn Leopold Loewenstein,
in tiefer Dankbarkeit.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548201_0173

Inhaltsverzeichnis.

Seite

I. Einleitung.

§ 1. 1

II. Abhandlung.

A. Die Haftung des Grundstücks.

§ 2. 1. Die Haftung des Grund und Bodens. — Begriff des Grundstücks. — Bedeutung tatsächlicher Angaben des Grundbuchs für die Haftung. — Die Haftung einer vom Stammgrundstück an einen neuen Erwerber aufgelassenen und zugeschriebenen, vom Stammgrundstücke nicht abgeschriebenen Fläche für das nach erfolgter Zuschreibung auf dem Stammgrundstücke bestellte Grundpfand. Die Haftung abgeschriebener Teilflächen. — Unschädlichkeitsatteste. — Die Haftung der durch Naturgewalt eingetretenen Vergrößerungen des Grundstücks. — Die Haftung der nach § 890 Abs. 2 u. 1 BGB. mit dem Grundstücke vereinigten Fläche. — Die Haftung realer Teilflächen, ideeller Bruchteile des Grundstücks 3

2. Die Haftung der wesentlichen Bestandteile des Grundstücks.

§ 3. a) Im allgemeinen 26

b) Im einzelnen.

Seite

§ 4. Die Haftung des mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäudes. — Nach gemeinem, preußischem Rechte. — Nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs. — Die Haftung des auf zwei benachbarten Grundstücken stehenden einheitlichen Gebäudes. — Haftung bei Überbau, bei Grundabnahme 30

§ 5. c) Die Haftung der zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Gegenstände. — Begriff des „zur Herstellung Eingefügten". — Haftung von eingebauten Maschinen nach gemeinem, preußischem und bürgerlichem Rechte 35

§ 6. d) Die Haftung der mit dem Grund und Boden zusammenhängenden Erzeugnisse. — Gemeines Recht, preußisches Recht. — Kollision des Rechts des Pfandgläubigers mit dem des Nutzungsberechtigten und dem des Pächters, bürgerliches Recht: Pfändung stehender Früchte. — Kollision des Pfändungspfandrechts mit dem Grundpfandrechte. — Kollision des Rechts des Grundgläubigers mit dem des Pächters und des Nießbrauchers 44

§ 7. e) Die Haftung unmittelbarer Bodenbestandteile vor der Trennung 58

§ 8. f) Die Haftung der mit dem Eigentum am Grundstücke verbundenen Rechte. — Die Haftung des auf dem Grundstücke gefundenen Schatzes. — Haftung des Eigentümergrundpfandes . . . 60

§ 9. g) Der Ausschluß der Haftung. — Sachen, die zu vorübergehenden Zwecken mit dem Boden verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, Gebäude, die in Ausübung eines Rechts am Grundstück errichtet sind 63

B. Die Erstreckung der Haftung auf bewegliche Sachen.

Seite

§ 10. 1. Die Haftung getrennter Erzeugnisse und Bestandteile des Grundstücks. — Gemeines und preußisches Recht. — Nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs. — Voraussetzung der Haftung. — Kollision des Rechts des Grundgläubigers mit dem des Nießbrauchers, mit dem des Pächters . . . 69

§ 11. 2. Die Haftung des Zubehörs des Grundstücks. — Gemeines und preußisches Recht. — Nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs. — Beschränkung der Haftung auf die in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangten Stücke. — Guter Glaube des Grundpfandgläubigers. — Unmöglichkeit der Erstreckung der Haftung durch Vertrag auf Stücke, die nicht gesetzlich Zubehör sind. — Haftung des Inventars bei der Pacht, der vom Pächter angeschafften Stücke, der nach § 588 Abs. 2 BGB. erworbenen Stücke. — Wirkung des Eigentumsvorbehalts. — Haftung des Zubehörs nach § 55 ZVG. — Haftung des von der Versteigerung ausgeschlossenen Zubehörs für das bei der Versteigerung ausgefallene und gelöschte Grundpfand 77

§ 12. 3. Die Geltendmachung der erstreckten Haftung. — Unzulässigkeit der Pfändung von Zubehör. — Unzulässigkeit der Pfändung in getrennte Erzeugnisse nach der Beschlagnahme im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. — Begriff dieser Beschlagnahme, Wirksamwerden der Beschlagnahme 89

4. Die Befreiung getrennter Erzeugnisse und Bestandteile sowie von Zubehörstücken von der Haftung 100

Seite

§ 13. a) Veräußerung und Entfernung von dem Grundstücke vor der Beschlagnahme. — Preußisches Recht. — Bürgerliches Recht. — Begriff der Veräußerung, der Entfernung. — Begriff der Beschlagnahme im Sinne des § 1121 BGB. — Mobiliarpfändung. — Vollziehung von Arrest und einstweiliger Verfügung 100

§ 14. b) Veräußerung vor der Beschlagnahme und der Beschlagnahme nachfolgende Entfernung. — Entfernung vor der Beschlagnahme und der Beschlagnahme nachfolgende Veräußerung. — Das Prinzip des § 1121 Abs. 2 Satz 1. — Ausnahme von § 936. — Das Prinzip des § 1121 Abs. 2 Satz 2 113

§ 15. c) Entfernung getrennter Erzeugnisse und Bestandteile vor der Beschlagnahme, ohne daß Veräußerung stattgefunden hat. — Aufhebung der Zubehöreigenschaft vor der Beschlagnahme innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft, ohne daß Veräußerung stattgefunden hat 120

Literaturverzeichnis.

Archiv für bürgerliches Recht. Bd. 25, 26.

Archiv für die zivilistische Paxis. Bd. 98.

Biermann, Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 2. Aufl. 1903.

Biermann, Bürgerliches Recht. Bd. 1. 1908.

Böhm, Das materielle und formelle Grundbuchrecht. 1898.

Bolze, Die Praxis des Reichsgerichts. Bd. 1.

Buschs Zeitschrift für deutschen Zivilprozeß usw. Bd. 28.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. 1. 2. Aufl. 1903.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. 1903.

Denkschrift zur Grundbuchordnung.

Dernburg, Das bürgerliche Recht. Bd. 3: Sachenrecht. 2. Aufl. 1901.

Dernburg, Lehrbuch des preußischen Privatrechts. 3. Aufl. 1881.

Deutsche Juristenzeitung. 1900, 1903, 1904, 1906, 1907.

Eck, Vorträge über das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bd. 1. 1903.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. 1. 8. Aufl. 1903.

Enneccerus-Kipp-Wolff, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. 3. 4. u. 5. Aufl. 1910.

Entscheidungen des Kgl. Obertribunals. Bd. 30, 72, 85, 83.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen Bd. 5, 11, 15, 19, 20, 25, 26, 34, 38, 42, 47, 48, 50, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 68, 69.

Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, zusammengestellt im Reichsjustizamt. Bd. 4.

Falkmann, Die Zwangsvollstreckung. 1899.

Festgabe für Dahn.

Fischer-Henle, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 9. Aufl. 1905.

Fischer-Schäfer, Kommentar zum Reichsgesetz betr. die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. 2. Aufl. 1910.

Förster-Eccius, Preußisches Privatrecht. Bd. 3. 6. Aufl. 1892.

Freudenthal, Zivilprozeßordnung. Handausgabe. 2. Aufl. 1905.

Fuchs, Grundbuchrecht. Bd. 1. 1902.

Gaupp-Stein, Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. Bd. 2. 8. u. 9. Aufl. 1908.

Gierke, Deutsches Privatrecht. Bd. 2: Sachenrecht. 1905.

Gierke, Die Bedeutung des Fahrnisbesitzes. 1897.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch systematisch dargestellt. 2. Aufl. Bd. 1 1903, Bd. 2 1906—1909.

Gruchot, Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts. Bd. 26, 27, 33, 39, 43, 44, 45, 46, 48, 49.

Güthe, Die Grundbuchordnung. Bd. 1. 2. Aufl. 1911.

Hachenburg, Beiträge zum Hypotheken- und Grundschuldrecht. 1895.

Hölder, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Allgemeiner Teil. 1900.

Jakubezky, Bemerkungen zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. 1892.

Jaeckel-Güthe, Kommentar zum Reichsgesetz betr. die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. 4. Aufl. 1911.

Jaeger, Die Konkursordnung, erläutert. 2. Aufl. 1904.

Jahrbuch der Entscheidungen des Kammergerichts. Bd. 20, 24, 25, 28, 30.

Jherings Jahrbücher. Bd. 37, 38.

Juristische Wochenschrift. 1892, 1899, 1900, 1901, 1904, 1905, 1906, 1908.

Klimmer, Zur Haftung des Grundstücks für Hypotheken. 1906.

Krech und **Fischer,** Das preußische Gesetz betr. die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen. 3. Aufl. 1894.

Kretzschmar, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 1906.

v. Kries, Über den Anspruch des Pfandgläubigers auf die Früchte der verpfändeten Sache nach römischem Recht. 1891.

Leske, Vergleichende Darstellung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und allgem. Landrechts. 1./2. Aufl. 1900.

Maenner, Sachenrecht. 2. Aufl. 1906.

Meikel, Grundbuchordnung für das Deutsche Reich. 1905.

Meyer, Herbert, Die rechtliche Natur der nur scheinbaren Bestandteile eines Grundstücks. Breslau 1905.

Motive zum Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich.

Motive zum Entwurfe einer Grundbuchordnung für das Deutsche Reich.

Neumann, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 4. Aufl. 1905.

Oberneck, Reichsgrundbuchrecht. 4. Aufl. 1909.

Oertmann, Bürgerliches Gesetzbuch. Allgem. Teil. 2. Aufl. 1908.

Planck, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, erläutert. 3. Aufl. Bd. 1 1903, Bd. 3 1906.

Petersen-Anger, Die Zivilprozeßordnung. 5. Aufl. 1904.

Predari, Grundbuchordnung. 1900.

Protokolle der Kommission 2. Lesung. Bd. 3.

Recht, Das. Jahrg. 1900, 1901, 1903, 1904, 1905.

Rechtsprechung der Oberlandesgerichte. Bd. 2—8, 10—17 u. 19.

Rehbein, Bürgerliches Gesetzbuch, erläutert. Bd. 1. 1899.

Sächsisches Archiv. Bd. 11, 14, 15.

Salinger, Über den Umfang des der Hypothek und Grundschuld verhafteten Objekts nach preußischem Recht. 1896.

Sawitz, Der Inhalt des Grundbuchs. 1908.

Schilde, Die Unrichtigkeit des Grundbuches.

Seuffert, Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. 9. Aufl. 1905.

Seufferts Archiv. Bd. 56, 58, 59, 60, 63.

Seufferts Blätter für Rechtsanwendung. 1905.

Sohm, Der Gegenstand. 1905.

Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und Einführungsgesetz. Bd. 2, 3. 5./6. Aufl. 1910.

Struckmann-Koch, Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. 8. Aufl. 1901.

Sydow-Busch, Zivilprozeßordnung mit Anmerkungen. 13. Aufl. 1910.

Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht. Bd. 1. 3. Aufl. 1906.

Turnau, Die Grundbuchordnung v. 5. 5. 1872. 5. Aufl. 1892.

Willenbücher, Liegenschaftsrecht. 1904.

Willenbücher, Die Reichsgrundbuchordnung. 2. Aufl. 1900.

Windscheid-Kipp, Lehrbuch des Pandektenrechts. 9. Aufl. 1906.

Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit und Notariat. Bd. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10.

Einleitung.

§ 1.

Der 1. Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs enthielt in dem 9. Abschnitte des 3. Buches unter der Überschrift „Pfandrecht und Grundschuld“ Bestimmungen sowohl „über das Pfandrecht an Grundstücken (Hypothek) und die Grundschuld wie auch über das Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten. Im Gegensatze zu der Terminologie des 1. Entwurfs, der die Hypothek als Pfandrecht am Grundstücke bezeichnete, bezieht das Gesetz die Bezeichnung „Pfandrecht“ nur auf bewegliche Sachen. Dagegen werden Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld nicht Pfandrecht genannt. Gleichwohl empfiehlt sich, sie da, wo über ihnen gemeinsame Dinge zu handeln ist, unter dem Namen Grundpfand zusammenzufassen. Diese Bezeichnung soll in den nachstehenden Ausführungen gebraucht werden, da die hier zu erörternde Frage für alle Arten des Grundpfandes gleichmäßig zu beantworten ist.

Gegenstand des Grundpfandes bilden nur Grundstücke.[1]) Die Pfandhaftung ergreift hier zunächst den

[1]) Von dem Erbbaurecht und den nach Landesrecht möglichen anderen Gegenständen eines Immobiliarpfandes, wie dem Bergwerk, soll hier abgesehen werden.

Grund und Boden des Grundstücks und seine wesentlichen Bestandteile (§ 1113 BGB.). Die Haftung wird jedoch durch die Bestimmungen der §§ 1120 ff., 1192, 1199 BGB. auf bewegliche Sachen und Rechte ausgedehnt. Aber die beweglichen Sachen, auf die die Haftung erstreckt wird, sind nicht selbständig Gegenstand der Belastung, sondern sie haften nur deshalb außer dem Grundstücke mit, weil sie mit dem Gegenstand, auf den sich das Grundpfand in erster Linie bezieht, nämlich dem Grundstück, in räumlicher, wirtschaftlicher und rechtlicher Beziehung stehen. Ebenso werden auch die in den §§ 1123, 1126, 1127 BGB. bezeichnten Rechte nur deshalb der Haftung für das Grundpfand unterworfen, weil sie mit dem haftenden Grundstücke verbunden sind und Ausflüsse des Eigentumsrechts am Grundstücke sind; auch sie können nicht selbständig Gegenstand der Pfandhaftung sein.

Das Gesetz hat durch die Aufnahme der Bestimmungen der §§ 1120 ff. den Interessen des Grundstückseigentümers wie auch denen des Grundgläubigers Rechnung getragen. Um dem Gläubiger die erforderliche Sicherheit für den von ihm eingeräumten Realkredit zu erhalten, war es nötig, das Grundstück sowohl in seinem rechtlichem Bestande als auch in seinem die Sicherheit beeinflussenden wirtschaftlichen Bestande dem dinglichen Rechte des Gläubigers zu unterwerfen. Andererseits verlangte es die Rücksicht auf die berechtigten Interessen des Eigentümers, diesem die Verfügung über

die mithaftenden beweglichen Sachen und die mit dem Eigentume verbundenen Rechte und Forderungen in dem Umfange zu belassen, als es das Interesse des Gläubigers nur irgend gestattet.[1])

Dem Inhalte der Vorschriften des § 1120 BGB. entspricht es, das Grundstück mitsamt den dort bezeichneten beweglichen Sachen und Rechten als eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit anzusehen, die der Haftung für das Grundpfand unterliegt. Dabei interessiert insbesondere die Frage, in welchem rechtlichen und wirtschaftlichen Bestande das Grundstück haftet und inwieweit bewegliche Sachen neben dem Grundstücke mitverhaftet sind. Die Beantwortung dieser Frage soll den Gegenstand der nachstehenden Erörterungen bilden.

A. Die Haftung des Grundstücks.

§ 2.

1. Die Haftung des Grund und Bodens.

Der Begriff des Grundstücks wird im Gesetze nicht mit ausdrücklichen Worten bestimmt.[2]) Die Motive[3]) bemerken dazu: „Die Grundstücke sind mathematisch begrenzte Erdausschnitte. Die Begrenzung des einzelnen Ausschnittes ist so zu denken, daß sie durch die Flächen

---

[1]) Mot. z. Entw. eines BGB. Bd. 3 S. 651.

[2]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 17; Fuchs Bd. 1 S. 11.

[3]) Mot. Bd. 3 S. 48ff.

bewirkt wird, welche von den auf der Oberfläche befindlichen Grenzlinien in senkrechter Richtung nach dem Mittelpunkte der Erde sich ausdehnen, bis sie ineinander zusammenlaufen. Die in dieser Weise begrenzte Masse bildet den natürlichen Bestand des Grundstücks".

Gleichwohl wird man aus dieser Bemerkung der Motive nicht folgern können, daß das Grundstück sich auf einen abgegrenzten Ausschnitt der Erdoberfläche beschränkt, vielmehr erstreckt es sich auch auf den Raum über der Erdoberfläche und auf den Erdkörper unter der Fläche (§ 903 BGB.), und zwar nach beiden Richtungen hin unbegrenzt.[1]) Dem Nachbarn und jedem Dritten gegenüber setzt sich die Grenze des Grundstücks nach oben und unten als Fläche fort, während im Grundbuchverkehr das Grundstück nur als räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der von einer in sich zurücklaufenden Grenzlinie umschlossen wird,[2]) in Betracht kommt.[3]) Der räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche stellt das Grundstück zunächst nur im tatsächlichen Sinne dar; aus § 890 BGB. aber ergibt sich, daß derjenige Flächenraum, der im Grundbuch in selbständiger Weise gebucht ist, als Grundstück im Rechtssinne anzusehen ist.[4])

---

[1]) Turnau-Förster 3. Aufl. Bd. 1 S. 365 unter 1 zu § 905; Planck Bd. 3 S. 169 N. 1 zu § 905.

[2]) Mot. Bd. 3 S. 54.

[3]) Predari S. 11; Turnau-Förster a. a. O.

[4]) Güthe 2. Aufl. Bd. 1 S. 78 N. 2, S. 80 N. 6 zu § 39; vgl. Fuchs S. 11 N. 5a.

Das in seiner Fläche begrenzte Grundstück ist nach § 2 Abs. 2 GBO. im Grundbuche, dessen Anlegung nach Art. 186, 189 EG. z. BGB. die Voraussetzung für die Anwendung des Liegenschaftsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches bildet, auf Grund eines amtlichen Verzeichnisses, in dem die Grundstücke unter Nummern oder Buchstaben aufgeführt sind, zu bezeichnen. Die Einrichtung des amtlichen Verzeichnisses wird nach § 2 Abs. 2 Satz 2 GBO. durch landesherrliche Verordnung bestimmt. In Gemäßheit dieser Bestimmung ist in Preußen die Kgl. Verordnung betr. das Grundbuchwesen v. 13. 11. 1899 ergangen; nach Art. 2 derselben dienen als amtliche Verzeichnisse die Grund- und Gebäudesteuerbücher. Danach ist in Preußen an der Verbindung des Grundbuches mit dem Kataster, der sich aus dem Flurbuche der Grundstücksmutterrolle und der Gebäudesteuerrolle zusammensetzt, wie nach bisherigem Rechte[1]) festgehalten.

Das Flurbuch gibt die Ergebnisse der Vermessung nach Lage des Grundstücks an; es wird durch die Flurkarten, die diese Lage landkartenmäßig darstellen, ergänzt. Das nach der Bezeichnung des Flurbuches im Grundbuch eingetragene Grundstück ist hiernach in erster Linie für das an ihm bestellte Grundpfand verhaftet.

Fraglich aber ist, welche Bedeutung die Angaben

---

[1]) Förster-Eccius 6. Aufl. S. 457.

des Grundbuchs über das Flächenmaß, die „Klasse“ des Grundstücks nach seiner Ertragsfähigkeit, seine wirtschaftliche Bestimmung, seine Bebauungsart und seine Lage für die Haftung haben. Was unterliegt der Pfandhaftung, wenn dem Gläubiger ein Pfand an einem Grundstück bestellt wird, das unter einer bestimmten Bezeichnung (Kartenblatt und Nummer) im Grundbuch eingetragen ist und in einer bestimmten Größe als Acker oder Wiese oder Hof oder als Baustelle oder als bebautes Grundstück im Grundbuche bezeichnet ist, wenn diese tatsächlichen Angaben der Wirklichkeit nicht entsprechen? Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Gläubiger seine die Begründung des Pfandes erfordernde Einigungserklärung in solchem Falle anzufechten berechtigt ist und welche obligatorischen Ansprüche ihm in solchem Falle gegenüber dem Grundstückseigentümer zustehen, interessiert an dieser Stelle nicht. Es kommt vielmehr lediglich in Betracht, ob die der Wirklichkeit nicht entsprechenden Angaben des Grundbuchs dem Gläubiger die Haftung des Grundstücks in der grundbuchmäßigen Bezeichnung garantieren.

Da nach § 892 BGB. zugunsten desjenigen, der ein Recht an einem Grundstücke durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs grundsätzlich als richtig gilt, so hängt die Beantwortung der Frage davon ab, ob die im Grundbuch enthaltenen, obenerwähnten Angaben über Größe usw. den Inhalt des Grundbuchs bilden. Der Zweck des Grundbuchs ist, über die

dingliche Rechtslage des Grundstücks Auskunft zu geben. Das ergibt sich aus den Ausführungen der Motive zur Grundbuchordnung. Dort heißt es[1]): „Die Bezeichnung des Grundstücks ist auch eine Angabe des Grundbuchs, deren Richtigkeit ... zugunsten des gutgläubigen Erwerbers garantiert wird. Da indessen das Grundbuch das Grundstück ... durch Angabe der Nummer des Flurbuchs bezeichnet, so wird nur garantiert, daß das an der Hand des Flurbuchs zu ermittelnde Grundstück den im Grundbuch angegebenen Rechtsverhältnissen unterliegt. Die ferneren Nachrichten, die das vielleicht weiter auf eine Kartierung sich stützende Flurbuch über die Lage und Größe des Grundstücks gibt, stehen nicht unter der gleichen Garantie wie der Grundbuchinhalt, sondern nur unter derjenigen Garantie, die das vorausgegangene amtliche Ermittlungsverfahren ihnen gibt und die von der Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Ergebnisse dieses Verfahrens abhängt".

Damit stimmte die Meinung der Kommission 2. Lesung des Bürgerlichen Gesetzbuchs überein[2]): „Das Grundbuch solle dem Erwerber die Richtigkeit und Vollständigkeit seines Inhalts bezüglich seiner Angaben über die Rechtsverhältnisse am Grundstücke gewährleisten, nicht aber eine bestimmte tatsächliche Beschaffenheit oder einen bestimmten Bestand des Grundstücks". Ferner wird in der Denkschrift zur Grundbuchordnung

[1]) Mot. z. Entw. einer GBO. S. 35.

[2]) Prot. Bd. 3 S. 11.

bemerkt,[1]) „es verstehe sich von selbst, daß die in dem amtlichen Verzeichnis enthaltenen Angaben über die Lage und Größe des Grundstücks, auch wenn das Grundbuch sie wiedergebe oder auf sie Bezug nehme, von dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht gedeckt würden, diese Angaben seien rein tatsächlicher Natur, der § 892 BGB. wolle dem Erwerber nur die Sicherheit verschaffen, daß der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung der dinglichen Rechtsverhältnisse mit der wirklichen Rechtslage im Einklange stehe".

Auf Grund dieser Ausführungen wird in der Literatur von der Mehrzahl der Schriftsteller[2]) und auch vom Reichsgericht[3]) der Standpunkt vertreten, daß tatsächliche Angaben, die das Grundbuch über das Grund-

---

[1]) Denkschr. z. GBO. S. 26.

[2]) Planck Bd. 3 S. 133; Turnau-Förster Bd. 1 S. 250/51; Staudinger Bd. 3 S. 171; Predari, GBO. S. 34 ff., 167 ff.; Kretzschmar im Recht 1903 S. 327; Schilde, Unrichtigkeit des Grundbuches S. 9 ff.; Ramdohr in Gruchot Bd. 44 S. 340; Dernburg Bd. 3 S. 142; Klimmer, Zur Haftung des Grundstücks für Hypotheken S. 5; Jakubezky S. 214 ff.; Willenbücher N. 8 zu § 892; Cosack § 179 A 2 b; Neumann § 892 A IIc; Meyn im Sächs. Arch. 1906 S. 17; Goldmann-Lilienthal Bd. 2 S. 160; Wolff im Recht 1905 S. 271; Kober in Seufferts Bl. f. RA. 1905 S. 252; Neumann in Gruchot Bd. 48 S. 20; Fischer-Henle, Handausgabe S. 527 N. 2 zu § 892.

[3]) RG. Bd. 61 S. 188, Bd. 63 S. 152, Bd. 62 S. 99 ff., Bd. 68 S. 150 ff.; JurW. 1901 S. 341; Gruchot Bd. 46 S. 1156 f.; vgl. ROLG. Bd. 15 S. 355.

stück, dessen Lage, Größe, Kulturart, Reinertrag, Nutzungswert, Bebauung usw. enthält, nicht gewährleistet werden, weil unter dem Inhalte des Grundbuchs nur dasjenige zu verstehen ist, was das Gesetz selbst zur Aufnahme in das Grundbuch bestimmt, also nur Angaben über Rechte und Verfügungsbeschränkungen, die, wenn sie unrichtig eingetragen sind, der Berichtigung aus § 894 BGB. unterliegen.

Diese Auffassung ist nicht unbestritten geblieben.[1]) Fuchs bemerkt gegen sie, daß,[2]) so bestimmt sich auch die bezeichneten Materialien ausdrücken, doch der in ihnen vertretene Standpunkt in dem Gesetze selbst keinen Ausdruck gefunden habe, und daß, wenn auch der Inhalt des Grundbuchs nur in Ansehung der dinglichen Rechtsverhältnisse als der wahren Rechtslage entsprechend anzusehen sei, doch Angaben über Lage, Größe, Bebauung des Grundstücks nicht in jedem Falle lediglich tatsächlicher Natur seien. Fuchs hebt den Fall hervor, daß das Grundstück nicht in sich geschlossen, seine Umgrenzung ungewiß und es ferner

---

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 156; ihm schließen sich an Biermann S. 79; Oberneck S. 218 ff.; ders. in Gruchot Bd. 43 S. 171; Wolff das. Bd. 45 S. 765; Güthe Bd. 1 S. 74/75; KG. in Rechtspr. d. OLG. Bd. 8 S. 214, Bd. 6 S. 12; KGJ. Bd. 30 S. 202; Leske S. 386; Sawitz S. 57 ff.; Consbruch im Recht 1905 S. 765; Kretzschmar das. 1903 S. 327; Koppers das. S. 282; auch das RG. Bd. 73 S. 1125 ist nunmehr anderer Meinung.

[2]) Fuchs a. a. O.; vgl. auch Güthe Bd. 1 S. 74.

unsicher ist, ob ein Grenzstreifen, der das Grundstück von dem Nachbargrundstücke trennt, zu diesem oder jenem Grundstücke gehört. Er führt aus, daß es sich in solchem Falle nicht um die Feststellung eines Verhältnisses rein tatsächlicher Natur, sondern dinglicher Rechtsverhältnisse handle, und daß dem Gläubiger der Umfang des Gegenstandes seines Rechts ebenso geschützt werden müsse wie der sonstige Inhalt des Rechts.

Diese Ansicht Fuchs' weicht nur in dem Falle von der ersteren Meinung ab, daß das Grundstück nicht in sich geschlossen und seine Umgrenzung ungewiß ist. Ist das Grundstück, auf welchem das Grundpfand ruht, in sich geschlossen und seine Umgrenzung nicht streitig, so wird auch nach Fuchs' Meinung[1]) durch § 892 BGB. dem Gläubiger nur gewährleistet, daß ihm an der nach der Bezeichnung des Flurbuchs im Grundbuch eingetragenen Parzelle das Pfand zusteht. Bezeichnen die Angaben des Grundbuchs diese Parzelle in einem größeren Umfang, als sie in Wirklichkeit hat, und ist sie nach den Angaben des Grundbuchs mit einem wertvolleren größeren Gebäude besetzt, als dies in Wirklichkeit der Fall ist, so sind diese Angaben nur rein tatsächlicher Natur. Sie unterliegen deshalb nicht dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs, und dem Gläubiger ist durch diese Angaben nicht garantiert, daß ihm das Pfand an dem größeren, wertvolleren Grundstück zusteht. Der

---

[1]) Fuchs a. a. O.

dinglichen Verwirklichung der Haftung würde überdies der Umstand entgegenstehen, daß diese sich auf etwas beziehen würde, was überhaupt gar nicht vorhanden ist.

In dem Falle, in dem die Meinungen auseinandergehen, in dem also das Grundstück nicht in sich geschlossen ist und die Umgrenzung ungewiß ist, würde nach m. E. die Ansicht Fuchs' zu Ergebnissen führen, die aus praktischen Gesichtspunkten sich nicht halten lassen dürften. Es sei angenommen, daß der Gläubiger mit Rücksicht auf die in dem Grundbuch enthaltenen Angaben über die Größe des Grundstücks und die auf ihm stehenden Baulichkeiten sich hat bereitfinden lassen, gegen Bestellung eines Pfandes ein Darlehn zu bewilligen, und es sich dann herausstellt, daß über einen Grenzstreifen mit dem daraufstehenden wertvollen Gebäude, der nach den Angaben des Grundbuchs zu dem Grundstücke gehört, mit dem Nachbarn Streit besteht. Nach der Ansicht Fuchs' muß die Haftung für das Pfand auf diesen Grenzstreifen und das daraufstehende Gebäude sich erstrecken, und zwar selbst dann, wenn der das Pfand bestellende Eigentümer bei der Bestellung gewußt hat, daß der Streifen nicht zu seinem Grundstücke gehört. Es würde dann dem Gläubiger ein Streifen haften, der nicht Eigentum des bestellenden Eigentümers ist, sondern einem Dritten gehört. Die Rechte dieses Dritten, der mit dem Gläubiger in gar keinen Beziehungen steht, würden ohne rechtlichen Grund beschränkt. Das dürfte nach m. E. nicht die

Absicht des Gesetzes sein. Die Frage nach dem Umfange des Gegenstandes des Rechts des Gläubigers liegt nach m. E. hier lediglich auf tatsächlichem Gebiete. Dem Gläubiger haftet in diesem Falle allerdings das nach der Bezeichnung des Flurbuchs im Grundbuch eingetragene Grundstück. Aber wenn sich herausstellt, daß zu diesem Grundstücke jener Grenzstreifen mit dem daraufstehenden Gebäude nicht gehört, kann die Haftung nicht diesen Streifen nebst Gebäude ergreifen. Es dürfte deshalb der ersteren Meinung zu folgen sein, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs dem Gläubiger das Bestehen des Pfandes nur an dem nach der Bezeichnung des Flurbuchs im Grundbuch eingetragenen Grundstücke, nicht aber auch die im Grundbuch angegebene Größe, Lage, Kultur und Bebauungsart des Grundstücks garantiert.

Aus einem anderen Gesichtspunkt aber ist der Fall zu entscheiden, daß ein Flächenteil des Grundstücks zur Zeit der Bestellung des Pfandes von dem Grundstücke bereits abgetrennt und nach geschehener Auflassung für einen neuen Erwerber auf ein neues Grundbuchblatt im Grundbuche zugeschrieben, die Abschreibung auf dem bisherigen Grundbuchblatt aber infolge eines Versehens unterblieben ist. Die Motive überlassen diesen Fall der Rechtsprechung.[1]) Die Entscheidung wird von der über das Eigentum an der Fläche zu gebenden Entscheidung

[1]) Mot. Bd. 3 S. 652.

für den Fall auszugehen haben, daß derjenige, dem die Teilfläche zugeschrieben ist, diese einem dritten Erwerber aufgelassen hat und ferner der Eigentümer des Stammgrundstücks dieses mitsamt der veräußerten nicht abgeschriebenen Teilfläche an einen Dritten aufgelassen hat. Die Frage, wer Eigentümer der somit auf zwei verschiedenen Grundbuchblättern im Grundbuch eingetragenen Fläche ist, entscheidet das Reichsgericht dahin,[1]) daß, da der Inhalt der beiden Blätter sich in der Frage nach dem Eigentume widerspreche, sich insoweit keine Partei auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen könne und die für das Recht des Eingetragenen sprechende Vermutung versage. Denn da für den jeweils anderen die gleiche Vermutung sprechen würde, höben beide Vermutungen einander auf; es müsse demnach der Nachweis der materiellen Rechtslage erbracht werden. Nach dieser aber sei Eigentum an dem abgeschriebenen Trennstücke von dem Eigentümer des Stammgrundstücks auf den Erwerber, dem er es zuerst aufgelassen hat, übertragen worden, und dieser habe es an seinen Erwerber übertragen. Der Eigentümer des Stammgrundstücks sei desbalb nicht in der Lage gewesen, mit rechtlicher Wirksamkeit das Eigentum an dem Trenngrundstücke zum zweiten Male auf einen anderen Dritten zu übertragen. Dieser sei trotz Auflassung und Einigung nicht Eigentümer geworden. Die

---

[1]) RG. Bd. 56 S. 58ff.

Ansicht des Reichsgerichts wird von der Mehrzahl der Schriftsteller geteilt.[1]) Sie stimmt mit der für das preußische Recht nach § 30 EEG. erwachsenen Rechtsprechung überein.[2])

Wie verhält es sich nun mit der Haftung für das Grundpfand auf dem Stammgrundstück, das mitsamt der nicht abgeschriebenen Teilfläche eingetragen steht, wenn vor der Bestellung des Pfandes das Trennstück einem anderen aufgelassen worden ist? Haftet die Teilfläche und kann der Gläubiger seine Befriedigung auch aus ihr suchen? Praktisch gestaltet sich der Weg, auf dem der Gläubiger seine Befriedigung sucht, in der Weise, daß er gegen den Eigentümer des Stammgrundstücks einen Schuldtitel auf Duldung der Zwangsvollstreckung des Stammgrundstücks mitsamt der noch nicht abgeschriebenen Teilfläche erlangt und unter Vorlage des Titels und der in §§ 16, 17 ZVG. bezeichneten erforder-

---

[1]) Planck Bd. 3 S. 134, 135 N. I, 4 zu § 892; Staudinger 5. u. 6. Aufl. Bd. 3 S. 170 N. I, 1a zu § 892; Dernburg Bd. 3 § 45; Maenner, Sachenrecht 2. Aufl. S. 45; Kretzschmar im Recht 1903 S. 328; Predari S. 73; Oberneck Bd. 1 S. 383; Turnau-Förster S. 771; JurW. 1900 S. 573 Nr. 22; Fuchs S. 159 N. 7 zu § 892; Meikel, GBO. N. 10 zu § 3; Riezler im Arch. f. ziv. Prax. Bd. 98 S. 390ff.; Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. 2 S. 86; Biermann S. 80 N. 2 zu § 892; abw. Güthe 2. Aufl. Bd. 1 S. 76/77 N. 57 zu § 2.

[2]) OTr. Bd. 83 S. 270, Bd. 75 S. 333; RG. Bd. 11 S. 275; Bd. 39 S. 241; Gruchot Bd. 33 S. 1069; Turnau, GBO. 5. Aufl. S. 647/48.

lichen Urkunden die Zwangsversteigerung beantragt. Hat nun der wahre Eigentümer der Teilfläche, dem diese im Grundbuche zugeschrieben ist, der Aufforderung des § 37 Nr. 5 ZVG. nicht entsprochen und ist nach der Versteigerung des Stammgrundstücks mitsamt der noch nicht abgeschriebenen Fläche der Ersteher als neuer Eigentümer eingetragen, so ist nach § 37 Nr. 5 ZVG. das Eigentum des wahren Eigentümers an der Fläche untergegangen; er hat nur den Anspruch auf den Erlös, soweit er auf die Teilfläche entfällt. Kann nun aber der wahre Eigentümer nach § 37 Nr. 5 ZVG., §§ 771, 769 ZPO. die Aufhebung oder die einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung herbeiführen? Nach m. E. ist dies zu bejahen. Denn nach der materiellen Rechtslage ist das Eigentum auf den Erwerber, dem die Teilfläche zuerst zugeschrieben ist, übergegangen. Sowenig sich der Dritte, dem von dem Eigentümer des Stammgrundstücks dies mitsamt der nicht abgeschriebenen Fläche aufgelassen ist, sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen kann, weil die Vermutung auch für den anderen Eingetragenen sprechen würde, mithin beide Vermutungen einander aufheben, so wenig kann sich der Gläubiger auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchblattes, auf dem die veräußerte Teilfläche noch eingetragen steht, berufen. Auch für ihn kommt nur die materielle Rechtslage, nicht die Eintragung im Grundbuch in Betracht; die Unterlassung der Abschreibung der Fläche von dem Stammgrundstück

hat dem Eigentümer des Stammgrundstücks nicht das Eigentum an der Fläche erhalten, die Eintragung ist also für ihn gegenstandslos, sie muß deshalb auch für das Grundpfand gegenstandslos sein.[1])

Das Grundstück, das nach den Angaben des Flurbuchs in dem Grundbuch eingetragen ist, haftet für das Grundpfand in dem räumlichen Umfange, in dem es sich zur Zeit der Bestellung befindet. Aus der dinglichen Natur des Pfandrechts ergibt sich, daß wenn von dem Grundstück eine Teilfläche nach der Pfandbestellung abgeschrieben und auf ein neues Grundbuchblatt, sei es des bisherigen, sei es eines neuen Eigentümers, übertragen worden ist, die Haftung der abgeschriebenen Fläche durch die Abschreibung nicht aufhört, also das Grundpfand auf den abgeschriebenen Teil mit zu übertragen ist.[2])

Dieser Grundsatz, daß durch die Teilung des Grundstücks der eine oder andere Teil von den Belastungen des Stammgrundstücks in materiellrechtlicher Beziehung nicht befreit wird, und daß die Belastungen formell auf jeden Teil mitzuübertragen sind, wenn dieser auf ein neues Grundbuchblatt überschrieben wird, erhält aber eine Einschränkung durch das Institut der sogen. Unschädlichkeitsatteste. Nach Art. 120 EG. z. BGB. sind die landesgesetzlichen Vorschriften aufrechterhalten,

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 771.

[2]) Biermann S. 315; Fuchs S. 146, 409; Enneccerus-Kipp-Wolff 4/5. Aufl. S. 449; Staudinger Bd. 3 S. 679 N. 2 Aaγ zu § 1130; KGJ. Bd. 25 A S. 315.

nach welchen im Falle der Veräußerung eines Teils eines Grundstücks dieser Teil von den Belastungen des Grundstücks befreit wird, wenn von der zuständigen Behörde festgestellt wird, daß die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist. In Preußen sind die einschlägigen Bestimmungen in den Art. 19, 20 AG. z. BGB. und Art. 20 AG. z. GBO. enthalten.

Fraglich ist, ob die Pfandhaftung sich auch auf die natürlichen Vergrößerungen des Grundstücks, die es durch Naturgewalt erfährt, erstreckt. Maßgebend für die Entscheidung der Frage ist der Umstand, ob der Zuwachs zum Grundstücke nach Wasser- oder Uferrecht eingetreten ist. Nach Art. 65 EG. z. BGB. sind die landesgesetzlichen Vorschriften, die dem Wasserrecht angehören, ... mit Einschluß der Vorschriften über Anlandungen, entstehende Inseln und verlassene Flußbetten aufrechterhalten geblieben. Nach dem in Preußen geltenden Wasserrechte fallen Neubildungen in Privatgewässern, wenn die letzteren geschlossen sind oder im Privateigentum einer Person stehen, dem Eigentümer dieser Gewässer ohne weiteres zu.[1]) Sind die Gewässer nicht geschlossen, so erwirbt der Ufereigentümer das Eigentum an Uferanspülungen, an sogen. Alluvionen, ebenfalls ohne Besitzergreifung ohne weiteres kraft Gesetzes.[2]) In beiden Fällen ergreift die Pfandhaftung ohne weiteres

---

[1]) ALR. I, 9 §§ 176, 267 ff.; l. 12 pr. D. 41; RG. Bd. 54 S. 52.

[2]) ALR. I, 9 §§ 225, 227, II, 15 § 56.

auch die Alluvion. Dagegen fällt die Antreibung, ein Stück an anderer Stelle abgerissenen und angetriebenen Landes, die sogen. Avulsion, nicht ohne weiteres dem Eigentümer des Grundstücks zu, an das es angetrieben ist. Es verbleibt vielmehr dem bisherigen Eigentümer, wenn es seine erkennbare Individualität behält und binnen Jahresfrist zurückgenommen wird. Erst nach Jahresfrist kann der Eigentümer des Ufers, an das das Stück Land angetrieben worden ist, es sich aneignen; erst damit wird er Eigentümer.[1]) Das angetriebene Land aber ist ein Erwerb, den der Ufereigentümer für seine Person macht; das von ihm in Besitz genommene angetriebene Land ist nicht Teil seines Ufergrundstücks, es steht mit diesem nur in der rechtlichen Beziehung, daß dem Ufereigentümer kraft seines Eigentums an dem Ufergrundstück das subjektiv-dingliche Recht verliehen ist, die Antreibung in Besitz zu nehmen und damit Eigentum zu erwerben. Daraus ergibt sich, daß das angetriebene Stück Land als ein selbständiges Grundstück anzusehen ist, auf das sich die Haftung für das Grundpfand, das auf dem ursprünglichen Ufergrundstück lastet, nicht ohne weiteres erstreckt. Die Erstreckung der Haftung auf dies Stück Land ist nur in der Weise möglich, daß es dem Ufergrundstücke zugeschrieben wird.[2]) Ebenso wird die Haftung des auf einem Ufer-

---

[1]) ALR. I, 9 § 224.

[2]) Fuchs Bd. 1 S. 409; Turnau-Förster Bd. 1 S. 409.

grundstücke lastenden Grundpfandes nicht ohne weiteres auf die in einem öffentlichen oder privaten Flußlaufe neu entstehende Insel erstreckt, die der Eigentümer des Ufergrundstücks durch Besitzergreifung zu Eigentum erworben hat.[1]) Auch hier kann Erstreckung der Haftung auf die Insel nur durch Zuschreibung der Insel zu dem Ufergrundstücke bewirkt werden.

Soweit die Vergrößerung des Grundstücks nicht nach Uferrecht eintritt, also in dem Falle, daß Erdmassen von einem anderen Grundstücke losgerissen und auf das dem Grundpfand unterliegende Grundstück aufgeschüttet werden, z. B. im Falle eines Erdbebens, eines Bergsturzes, treten die aufgeschütteten Erdmassen ohne weiteres in die Haftung erst dann ein, sobald sie mit dem belasteten Grundstück verwachsen, also Bestandteil dieses Grundstücks geworden sind.[2])

Das Grundpfand wird ferner auf das einem Grundstücke nach Maßgabe des § 890 Abs. 2 BGB. als Bestandteil zugeschriebene Grundstück erstreckt.

Für diesen Fall bestimmt § 1131 BGB.:

„Wird ein Grundstück nach § 890 Abs. 2 einem anderen Grundstücke zugeschrieben, so erstrecken sich die an diesem Grundstücke bestehenden Hypotheken auf das zugeschriebene Grundstück. Rechte, mit denen das

---

[1]) ALR. I, 9 §§ 242, 244, 246.

[2]) Planck Bd. 3 S. 565, Bd. 1 S. 165; Fuchs Bd. 1 S. 409; Turnau-Förster Bd. 1 S. 772.

zugeschriebene Grundstück belastet ist, gehen diesen Hypotheken im Range vor".

Die Bestimmung ist nach m. E. nicht eine selbstverständliche Konsequenz aus der Begriffsbestimmung der Grundstücksbelastung; man kann nicht sagen: da das Grundpfand Belastung des Grundstücks ist, ergreift es als solches auch alle später hinzutretenden Bestandteile des Grundstücks.[1]) Sie ist vielmehr Sondervorschrift. Nur gehen die auf dem zugeschriebenen Teile lastenden Pfandrechte im Range denjenigen Belastungen, die auf dem Hauptgrundstücke ruhen und die auf die zugeschriebene Fläche erstreckt werden, vor.

Dagegen macht die Vereinigung mehrerer Grundstücke, die nach § 890 Abs. 1 BGB. erfolgt, das eine Grundstück nicht zum Bestandteil des anderen, sondern jedes Grundstück zum Bestandteil eines neu entstehenden einheitlichen Grundstücks.[2]) Aus dem Umstande, daß die einzelnen Grundstücke nicht wesentliche Bestandteile des neu entstehenden Grundstücks sind und somit auch Gegenstand besonderer Rechte sein können, ergibt sich mangels einer ausdrücklichen entgegenstehenden Bestimmung, daß die auf jedem der einzelnen, nun aber ein neues Grundstück bildenden Teilgrundstücke ruhenden Lasten durch die Vereinigung unberührt bleiben und

---

[1]) Fuchs S. 432; vgl. auch S. 28/29 der Arbeit.

[2]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 236; Planck Bd. 3 S. 130; Klimmer S. 12; Fuchs Bd. 1 S. 143; Staudinger Bd. 2 S. 163; Biermann S. 75.

eine wechselseitige Erstreckung der Haftung auf jede der anderen Flächen nicht stattfindet.[1])

In dem eben erwähnten Falle bleiben die realen einzelnen Teile des neuen Grundstücks verschieden belastet; ebenso kann aber auch eine verschiedene Belastung realer Grundstücksteile dadurch herbeigeführt werden, daß der Eigentümer nur an einem realen Teile seines Grundstücks das Pfand bestellt.[2])

Die rechtliche Möglichkeit der verschiedenen Belastung in dem einen wie dem anderen Falle ergibt sich daraus, daß die einzelnen Flächenabschnitte eines Grundstücks nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind.[3]) Wesentliche Bestandteile sind nach § 93 BGB. solche Bestandteile, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Diese können nach § 93 BGB. nicht Gegenstand besonderer Rechte sein, teilen vielmehr das rechtliche Schicksal der Hauptsache. Das Grundstück weder selbst als Ganzes noch die einzelnen Flächenabschnitte, aus denen es sich zusammensetzt, aber erleiden eine Wesensänderung,

---

[1]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 105; Fuchs S. 143; Planck Bd. 3 S. 130; Turnau-Förster Bd. 1 S. 236; Güthe Bd. 1 S. 111.

[2]) Biermann S. 315; Kretzschmar im Sächs. Arch. Bd. 11 S. 5; Turnau-Förster Bd. 1 S. 772, 20.

[3]) Planck Bd. 3 S. 130; Kretzschmar, Sachenrecht S. 105, 443; Turnau-Förster Bd. 1 S. 236.

wenn von dem Grundstücke die eine oder die andere Fläche getrennt wird. Die einzelne Fläche kann deshalb auch belastet werden. Indessen soll dadurch, daß die einzelnen Flächen des Grundstücks verschieden belastet sind, die Übersichtlichkeit des Grundstücks nicht leiden. Deshalb trifft § 6 GBO. die Bestimmung, daß wenn ein Grundstücksteil mit einem Rechte belastet werden soll, er abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen ist. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn ein Grundstück unter Ausschluß bestimmter Flächen belastet werden soll, nur mit der Änderung, daß in einem solchen Falle der unbelastete Teil des Grundstücks abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen ist.[1])

Während der Alleineigentümer einen realen Bruchteil des Grundstücks belasten kann, ist ihm diese Möglichkeit hinsichtlich eines ideellen Bruchteiles genommen.[2]) Das ergibt sich aus der Vorschrift des § 1114 BGB.:

„Ein Bruchteil eines Grundstücks kann mit einer Hypothek nur belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht".

Unter dem hier bezeichneten Anteil eines Miteigentümers ist der Bruchteil im Sinne des § 741 BGB. ver-

---

[1]) Biermann S. 315.

[2]) Mot. Bd. 3 S. 638; Staudinger Bd. 3 S. 649; Turnau-Förster Bd. 1 S. 733; Planck Bd. 3 S. 525; Kretzschmar, Sachenrecht S. 449; Biermann S. 301.

standen.[1]) Steht das Grundstück im ungeteilten Miteigentum mehrerer Personen, im Eigentum zur gesamten Hand, z. B. wenn es zu einem Nachlaß gehört, der mehreren Erben vor der Teilung zusteht, oder wenn es zum Vermögen einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts oder einer offenen Gesellschaft oder zu dem Gesamtgut einer ehelichen oder fortgesetzten Gütergemeinschaft gehört, kann der Anteil des Gemeinschafters am Grundstücke nicht belastet werden, weil in diesen Fällen der Gemeinschaft zur gesamten Hand keinem der Gemeinschafter ein Bruchteil an dem zum gemeinschaftlichen Vermögen gehörigen Grundstücke zusteht.[2]) Weil der Gemeinschafter nicht über seinen Anteil an den einzelnen zum Gesamtgut gehörigen Gegenständen verfügen kann (§§ 2033 Abs. 2, 719, 1442, 1485 Abs. 2 BGB.), kann auch nicht im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung auf seinen Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück eine Belastung eingetragen werden; die trotzdem geschehene Eintragung ist ohne Rechtswirkung.[3]) Ebensowenig kann eine Vormerkung

[1]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 443; Klimmer S. 15; Fuchs Bd. 1 S. 392; Planck Bd. 3 S. 525/26; Staudinger Bd. 3 S. 647.

[2]) Seufferts Arch. Bd. 56 Nr. 22; Rechtspr. d. OLG. Bd. 2 S. 27; DJZ. 1900 S. 186 Nr. 17; KGJ. Bd. 20 A S. 85, 313, Bd. 24 A S. 126, Bd. 28 A S. 111; Rechtspr. d. OLG. Bd. 16 S. 341; Seufferts Arch. Bd. 63 S. 457; Planck Bd. 3 S. 526; Turnau-Förster Bd. 1 S. 732; Staudinger Bd. 3 S. 648.

[3]) KGJ. Bd. 20 A S. 285, Bd. 24 A S. 126; Rechtspr. d. OLG.

zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Belastung an einem noch nicht bestehenden Bruchteile des Grundstücks eingetragen werden.[1]) Der Gläubiger eines Miterben oder eines Gesellschafters erlangt ein Pfandrecht am Anteile des Miterben oder des Gesellschafters am gemeinschaftlichen Grundstücke auch nicht dadurch, daß er den Anteil seines Schuldners am Nachlaß oder Gesellschaftsvermögen sich nach § 859 ZPO. hat pfänden lassen; denn den Gegenstand des durch Pfändung bewirkten Pfandrechts bildet nur jener Anteil am Gesamtvermögen, nicht aber der Anteil an den einzelnen dazu gehörigen Gegenständen.[2]) Eine andere Frage aber ist, ob nicht diese Pfändung als Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch eingetragen werden kann.[3]) Es dürfte diese Frage aus dem oben bereits hervorgehobenen Grunde, daß den Gegenstand der Pfändung der Anteil des Schuldners am gemeinschaftlichen Vermögen bildet, zu verneinen sein. Praktisch wird aber auch zur Eintragung der Pfändung als Verfügungsbeschränkung kein

---

Bd. 2 S. 27, Bd. 16 S. 341; Seufferts Arch. Bd. 63 Nr. 251; Planck Bd. 3 S. 526; Staudinger Bd. 3 S. 648; Turnau-Förster Bd. 1 S. 732.

[1]) KGJ. Bd. 28 A S. 111; Rechtspr. d. OLG. Bd. 10 S. 82; Planck Bd. 3 S. 527; Kretzschmar S. 445; Staudinger Bd. 3 S. 650.

[2]) Planck Bd. 3 S. 526.

[3]) Rechtspr. d. OLG. Bd. 7 S. 354; Grohmann im ZBlFG. Bd. 3 S. 821; Conrades in DJZ. 1903 S. 310; Hamburger in Gruchot Bd. 48 S. 58.

Anlaß vorliegen. Das Interesse des Gläubigers wird durch die Zustellung des Pfändungsbeschlusses an die Drittschuldner, die Mitgemeinschafter völlig gewahrt; auch ohne Eintragung kann der Schuldner über seinen Anteil am Gundstücke nicht verfügen.

Wenn in den eben erwähnten Fällen das Grundpfand auf dem einem Gemeinschafter zustehenden Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück bestellt werden soll, so muß zuvor der Anteil des Gemeinschuldners in einen ideellen Bruchteil umgewandelt werden, der der Belastung fähig ist, d. h. das Eigentum zur gesamten Hand muß in Miteigentum nach ideellen Bruchteilen umgewandelt werden.

Erwirbt ein Miteigentümer nach ideellem Bruchteil, der an diesem Bruchteile ein Grundpfand nach § 1114 BGB. bestellt hat, noch einen weiteren Bruchteil zu dem ihm bereits zustehenden Teile hinzu, so bleiben die an jedem dieser Bruchteile bestehenden Pfandrechte für sich bestehen; aber von nun an sind die dem Miteigentümer zustehenden Bruchteile in Wirklichkeit nur ein Bruchteil, insgesamt kann sie der Miteigentümer belasten, nicht aber die einzelnen Bruchteile, die vor der Vereinigung bestanden haben. Dasselbe ist der Fall, wenn der Miteigentümer nach ideellem Bruchteil die sämtlichen übrigen Bruchteile erwirbt; die auf den einzelnen Bruchteilen ruhenden Pfandrechte bleiben bestehen, aber ein neues Grundpfand kann nur das Grundstück als Ganzes ergreifen, die Bestellung des Pfandes

an den einzelnen Bruchteilen, die vor der Vereinigung bestanden haben, ist unstatthaft.[1])

2. Die Haftung der wesentlichen Bestandteile des Grundstückes.

§ 3.

a) Im allgemeinen.

Nach der Vorschrift des § 93 BGB. können wesentliche Bestandteile, d. h. solche Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Wesentliche Bestandteile folgen dem rechtlichen Schicksal der Hauptsache; daraus folgt, daß das auf einem Grundstücke lastende Grundpfand ohne weiteres die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks mitumfaßt. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks aber gehören nach § 94 Abs. 1 die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, jedoch mit der in § 95 vorgesehenen Ausnahme, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Nach Abs. 2 gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen.

---

[1]) Turnau-Förster S. 733; Staudinger Bd. 3 S. 648; ZBlFG. Bd. 2 S. 890, Bd. 9 S. 275, Bd. 10 S. 268.

Die Vorschrift des § 94 BGB. enthält nicht sowohl eine Erläuterung als vielmehr eine Erweiterung des in § 93 BGB. aufgestellten Begriffs des wesentlichen Bestandteils. Denn § 94 gibt gewissen Sachen ohne weiteres die Eigenschaft von wesentlichen Bestandteilen, ohne Rücksicht darauf, ob das in § 93 gegebene Merkmal der Wesentlichkeit auf sie zutrifft; die Schwierigkeit der Prüfung für den einzelnen konkreten Fall, ob die Trennung des Bestandteils das Wesen dieses oder der übrigen Bestandteile berührt, ist damit ohne weiteres beseitigt.[1])

Fraglich ist, ob die feste Verbindung der Sache mit dem Grund und Boden, von der nach den Eingangsworten des § 94 Abs. 1 die Eigenschaft des wesentlichen Bestandteils abhängt, auch auf die auf dem Grundstücke stehenden Gebäude und die mit dem Boden zusammenhängenden Erzeugnisse zutreffen muß, um sie zu wesentlichen Bestandteilen zu machen, mit anderen Worten, ob z. B. ein von dem Eigentümer auf dem Grundstück errichteter Schuppen zur Aufnahme von Geräten, eine Laube usw., ferner auf dem Felde stehende, noch nicht abgeerntete Früchte, z. B. Kartoffeln, Rüben, die sich leicht vom Erdboden trennen lassen, zu den wesentlichen Bestandteilen gehören. Nach m. E. wird man hier zwischen Gebäuden und Erzeugnissen unterscheiden

---

[1]) Oertmann, Allgem. Teil S. 364; Staudinger Bd. 1 S. 319; Planck Bd. 1 S. 165.

müssen. Und zwar ergibt sich diese Unterscheidung aus dem Wortlaute des § 94 Abs. 1. Aus dem Umstande, daß § 94 Abs. 1 nicht schlechthin die Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen rechnet, folgt nach m. E., daß nicht jedes Gebäude die Eigenschaft des wesentlichen Bestandteiles hat, sondern nur dasjenige, das mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Deshalb ist der auf dem Grundstücke stehende Holzschuppen, auch wenn er dauernd, nicht nur zu vorübergehendem Zwecke errichtet worden ist, in welchem Falle er nach § 95 BGB. schon nicht wesentlicher Bestandteil ist, ebenfalls nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, weil er nicht mit dem Grund und Boden fest verbunden ist.[1]) Für die Frage, ob der Holzschuppen dem auf dem Grundstück lastenden Grundpfand haftet, ist deshalb zu unterscheiden, ob der Schuppen zur Zeit der Bestellung des Pfandes bereits sich auf dem Grundstücke befand. Ist dies der Fall, so haftet er als nicht wesentlicher Bestandteil. Ist er erst nach Bestellung des Pfandes errichtet, so kann er der Haftung, weil er als nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks von dem rechtlichen Schicksal des letzteren nicht ohne weiteres ergriffen wird, nicht unterliegen. Das folgt nach m. E. aus der Vorschrift des § 1131 BGB. Für den Fall, daß ein Grundstück nach § 890 Abs. 2 einem anderen Grundstück als Bestandteil

[1]) Oertmann Bd. 1 S. 264; Planck Bd. 1 S. 165; Staudinger Bd. 1 S. 618.

zugeschrieben wird, wird das letztere der Haftung für die auf dem ersteren haftenden Belastungen unterworfen. Damit bringt das Gesetz zum Ausdruck, daß für diesen Fall eine von der allgemeinen Regel abweichende Vorschrift gelten soll. Die Bestimmung des § 1131 BGB. wäre unnötig und überflüssig, wenn das auf dem Grundstücke lastende Grundpfand jeden zu diesem hinzutretenden nicht wesentlichen Bestandteil ergreifen würde. Sie stellt deshalb in dem Falle des § 890 Abs. 2 eine Sondervorschrift dar, läßt aber im übrigen neu zu dem Grundstück hinzutretende Bestandteile nicht dem Pfande haften. Deshalb kann der Eigentümer, der nach der Pfandbestellung auf dem Grundstück ein mit dem Grund und Boden nicht festverbundenes Gebäude, z. B. einen Holzschuppen errichtet hat, diesen ohne Widerspruchsrecht des Grundgläubigers abreißen und von dem Grundstück entfernen.

Anders dagegen ist die Beurteilung hinsichtlich der Erzeugnisse des Grundstücks. Diese sind wesentliche Bestandteile, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Auf die Art des Zusammenhängens, ob fest oder locker, kommt es bei ihnen nicht an. Deshalb sind auch Früchte, die erst nach der Pfandbestellung gewachsen sind und sich wie Kartoffeln oder Rüben mit Leichtigkeit aus dem Boden entfernen lassen, der Haftung unterworfen.[1])

[1]) Oertmann Bd. 1 S. 265; Planck Bd. 1 S. 165; Staudinger Bd. 1 S. 314.

§ 4.

b) Die Haftung des mit dem Grundstücke fest verbundenen Gebäudes.

Nach gemeinem Rechte haftete mit der Pfandsache alles, was mit ihr zu einem Ganzen verbunden ist,[1]) insbesondere mit dem verpfändeten Grundstücke die auf ihm errichteten Gebäude.[2]) Es kam also nach gemeinem Recht für die Pfandhaftung des Gebäudes nicht darauf an, ob es dem Eigentümer des Grund und Bodens oder ob es einem Dritten gehörte.

Das preuß. allgem. Landrecht[3]) kannte eine ausdrücklich auf den Grund und Boden beschränkte Hypothek, die gegenüber einem von dem Eigentümer verschiedenen Erbauer von Gebäuden auf dem Grundstücke nur als Recht auf den durch Taxe zu ermittelnden Bodenwert wirksam war.

Dagegen unterwarf § 30 preuß. EEG. v. 5. 5. 1872 der Haftung nur die auf Grundstücken befindlichen oder nachträglich darauf errichteten, dem Eigentümer gehörigen Gebäude. Nach preußischem Recht entschied also darüber, ob ein auf dem verpfändeten Grund und Boden errichtetes Gebäude in die Pfandhaftung eintritt, lediglich der Umstand, ob das Gebäude dem Eigentümer oder einem Dritten gehörte. Das Gebäude, das

---

[1]) Windscheid-Kipp Bd. 1 S. 1141 § 226a.

[2]) l. 29 § 2; l. 35 D. 20,1; l. 21 D. 13, 7.

[3]) ALR. I, 20 §§ 472—474.

ein Pächter oder ein dinglich Nutzungsberechtigter auf fremdem Boden errichtet hatte und das er nach Beendigung seines Rechts wieder wegnehmen konnte, haftete deshalb nicht für die vom Grundstückseigentümer bestellten Pfandrechte, weil es nicht zu seinem Vermögen, sondern zum Vermögen des Pächters oder des dinglich Nutzungsberechtigten gehörte.

Ein anderes Merkmal als die Zugehörigkeit zum Vermögen des Grundstückseigentümers stellt das Bürgerliche Gesetzbuch für die Pfandhaftung von Gebäuden auf. Es läßt die Eigenschaft des Gebäudes als Bestandteil des Grund und Bodens entscheidend sein. Wie schon oben gesagt, erstreckt sich die Haftung auf die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäude. Diese Haftung ergreift nicht nur die zur Zeit der Pfandbestellung auf dem Grundstücke bereits vorhandenen, mit ihm fest verbundenen Gebäude, sondern auch diejenigen, die erst nach der Bestellung errichtet sind.[1]) Das ergibt sich mit Notwendigkeit aus der Vorschrift des § 93 BGB., daß wesentliche Bestandteile nicht den Gegenstand besonderer Rechte bilden können. Aus dieser Vorschrift folgt aber auch weiter, daß wesentliche Bestandteile nicht von der Haftung für die Hypothek ausgenommen werden können. Dem Grundstückseigentümer ist deshalb die Möglichkeit, an seinem Grundstück allein,

---

[1]) Staudinger Bd. 3 S. 681; Biermann S. 315; Turnau-Förster Bd. 1 S. 773; Planck Bd. 1 S. 565; Fuchs Bd. 1 S. 409.

unter Ausschluß des daraufstehenden, einen wesentlichen Bestandteil bildenden Gebäudes ein Pfand zu bestellen, genommen.[1])

Der Grundsatz, daß das mit dem Grund und Boden festverbundene Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist, ist auch für die Beurteilung nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs in dem vom Reichsgericht nach preußischem Rechte entschiedenen Fall[2]) maßgebend, daß der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke, für die besondere Grundbuchblätter angelegt sind und auf deren jedem besondere Pfandrechte lasten, auf beiden Grundstücken ein einheitliches, nach seiner Bestimmung nicht teilbares Fabrikgebäude errichtet, das durch Teilung zum Fabrikbetrieb unbrauchbar werden würde. Für das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist davon auszugehen, daß Bestandteil jedes Grundstücks nur der auf ihm stehende, nicht aber der auf dem Nachbargrundstücke stehende Teil des Fabrikgebäudes ist. Deshalb ergreift die Haftung der auf jedem der Grundstücke ruhenden Pfandrechte nur den auf jedem Grundstücke stehenden Gebäudeteil. Und wenn auch die Gläubiger der auf den beiden Grundstücken ruhenden Pfandrechte ein Interesse daran haben, daß das Gebäude ungeteilt erhalten bleibt, so besteht doch zwischen ihnen nicht, wie das Reichsgericht für

[1]) Biermann S. 315; Fuchs Bd. 1 S. 409; Turnau-Förster Bd. 1 S. 775.

[2]) RG. Bd. 15 S. 249.

das preußische Recht annimmt, eine zufällige Gemeinschaft. Jeder Grundgläubiger, der einen zur Zwangsvollstreckung geeigneten Schuldtitel erlangt hat, kann deshalb ohne weiteres das seinem Pfand unterliegende Grundstück nebst dem daraufstehenden Fabrikgebäudeteil zur Zwangsversteigerung bringen. Da durch die Teilung des Gebäudes dieses sowie beide Grundstücke selbst in ihrem Werte herabgesetzt werden, ist es nur fraglich, ob nicht die Gläubiger der auf dem Nachbargrundstück ruhenden Pfandrechte der Zwangsvollstreckung nach § 1134 BGB. widersprechen können. Nimmt man dies an, so würde die Folge sein, daß schließlich die auf jedem Grundstücke ruhenden Rechte der Verwirklichung überhaupt entzogen würden. Das kann nicht der Wille des Gesetzes gewesen sein. Obwohl durch die Teilung des Gebäudes eine Entwertung eintritt, muß jedem Gläubiger das Recht auf Befriedigung aus dem seinem Pfande haftenden Grundstücke nebst daraufstehendem Gebäudeteil zustehen.[1])

In dem erwähnten Falle ist für die Entscheidung der Grundsatz maßgebend, daß ein Gebäude wesentlicher Bestandteil nur desjenigen Grundstücks ist, auf dem es steht. Diese Regel erleidet jedoch auch eine Ausnahme.[2]) Aus der Regel würde sich ergeben, daß

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 774.

[2]) Der Fall, daß ein Gebäude überhaupt nicht wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks ist (§ 95 BGB.), ist in § 9 der Arbeit behandelt.

wenn der Eigentümer eines Grundstücks über die Grenze gebaut hat und der Nachbar den Überbau zu dulden hat, der auf dem Nachbargrundstücke stehende Teil des Gebäudes wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks sein und der Haftung für die auf diesem Grundstücke ruhenden Pfandrechte unterliegen müßte. Jedoch nimmt das Gesetz in diesem Falle eine andere Stellung ein. Denn der Eigentümer des Nachbargrundstücks, auf das übergebaut ist, ist nach § 912 Abs. 2 durch eine Geldrente zu entschädigen, und zwar dafür, daß er den Überbau zu dulden hat. Daraus folgt, daß der auf seinem Grundstück stehende Überbau nicht wesentlicher Bestandteil seines Grundstücks geworden ist, sonst würde der Überbauende nicht noch zur Zahlung der Rente verpflichtet werden können. Die Haftung für das auf dem Grundstück ruhende Grundpfand, auf dem der Überbau steht, erstreckt sich demnach nicht auf den Überbau. Dem Gläubiger des Pfandes, das auf dem überbauten Grundstücke ruht, haftet vielmehr nur die für die Duldung des Überbaues zu entrichtende Rente nach § 1126 BGB. Umgekehrt ergreift die Haftung der auf demjenigen Grundstücke ruhenden Pfandrechte, von dem aus übergebaut worden ist, auch den auf dem Nachbargrundstücke stehenden Überbau.[1])

Macht der Rentenberechtigte von dem Rechte auf Grundabnahme nach § 915 BGB. Gebrauch und wird

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 773; Biermann S. 315.

die überbaute Fläche als Eigentum des bisherigen Rentenverpflichteten eingetragen, so bleiben die auf dieser Fläche haftenden Hypotheken bestehen. Die Fläche wird auch nicht ohne weiteres der Haftung für die Pfandrechte unterworfen, die auf dem Grundstücke des bisherigen Rentenverpflichteten lasten. Wird die Fläche mit dem übrigen Grundstücke des bisherigen Eigentümers nach § 890 Abs. 1 BGB. zu einem neuen selbständigen Grundstücke vereinigt, so haftet der auf der Fläche stehende Bau den Pfandrechten jenes Grundstücks, nicht aber die Fläche selbst, während das auf der Fläche lastende Pfand, das bei der Grundabnahme mit übertragen ist, nicht den Bau ergreift. Ist die Fläche nach § 890 Abs. 2 BGB. dem anderen Grundstück zugeschrieben, so findet auch dann noch keine gleichmäßige Belastung des Grundstücks, dem die Fläche zugeschrieben ist, und dieser selbst statt; vielmehr kann die Haftung der Fläche für die auf dem Stammgrundstücke stehenden Pfandrechte nur nach § 1131 BGB. eintreten.[1])

§ 5.

c) Die Haftung der zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Gegenstände.

Da nach § 94 Abs. 1 BGB. wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks das auf ihm stehende Gebäude ist und nach Abs. 2 wesentliche Bestandtteile eines

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 773.

Gebäudes die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen sind, so liegt die Annahme nahe, daß die letzteren Sachen ohne weiteres auch wesentliche Bestandteile des Grundstücks seien. Indessen ergibt sich aus § 95 BGB., daß Gebäude, die in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden sind, nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks gehören, also auch nicht die zur Herstellung eines solchen Gebäudes eingefügten Sachen. § 94 Abs. 2 BGB. hat deshalb Bedeutung insbesondere für den Fall des § 95. Sind zur Herstellung eines Gebäudes, das der Eigentümer auf seinem Grundstück errichtet hat, Sachen zu dauerndem Zwecke eingefügt, so sind diese wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit auch des Grundstücks. Sie haften deshalb auch für das auf dem Grundstücke lastende Grundpfand, einerlei, ob es vor oder nach der Einfügung bestellt worden ist, weil sie als wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit zugleich des Grundstücks dem rechtlichen Schicksale der letzteren folgen.

Fraglich ist nur, was unter dem Begriffe des „zur Herstellung des Gebäudes Eingefügten“ zu verstehen ist. Daß darunter alles das fällt, was zur Herstellung des Gebäudes an sich erforderlich, dürfte wohl nicht zweifelhaft sein; jedoch braucht, um das Eingefügte zu einem wesentlichen Bestandteil zu machen, das Gebäude nicht schon fertiggestellt zu sein, es genügt vielmehr, wenn das Eingefügte ein zur Her-

stellung erforderliches Stück ist.[1]) Wesentlicher Bestandteil ist deshalb das zur Herstellung des Gebäudes aufgebaute Mauerwerk, die Treppen, die Türen, der Dachstuhl, auch wenn das Gebäude noch nicht fertiggestellt ist. Aber auch diejenigen Sachen sind wesentlicher Bestandteil, die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügt worden sind, das einem bestimmten Zwecke dienen soll. Deshalb wird man die bei einem modernen Wohnhaus einer Großstadt zur Einrichtung einer Warmwasserversorgung, einer Zentralheizung, einer Ladeneinrichtung eingefügten Gegenstände als wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit des Grundstücks anzusehen haben. Diese Sachen haften demnach ohne weiteres dem Grundpfand, einerlei, ob sie nach oder vor ihrer Bestellung eingefügt worden sind. Wenn dagegen der Eigentümer eines ländlichen Grundstücks lediglich zu seinem persönlichen Gebrauche sich Leitungen zu einer elektrischen Beleuchtung legen läßt, wenn er sich eine Marmorbadewanne zu persönlichem Gebrauch einbauen läßt, wird man nicht sagen können, daß diese Gegenstände zur Herstellung des Gebäudes eingefügt worden sind. Die letztbezeichneten Gegenstände haften deshalb auch nicht dem auf dem Grundstücke lastenden Grundpfand. Der Eigentümer wird sie ohne Widerspruch des Gläubigers entfernen können. Es kommt demnach für die Frage, ob das zur Herstellung des Gebäudes Ein-

[1]) Oertmann Bd. 1 S. 266.

gefügte wesentlicher Bestandteil ist, darauf an, ob es den Zwecken gerade dieses in Rede stehenden Gebäudes und nicht nur den persönlichen Zwecken des Eigentümers dienen soll. Denn ein Gebäude in abstracto genommen gibt es nicht; eine Villa erfordert die Einfügung anderer Sachen als ein Fabrikgebäude, eine Mühle andere als ein Mietzinshaus. Als eingefügt im Sinne des § 94 Abs. 2 sind also solche Gegenstände anzusehen, die nach der besonderen Eigenart und Bestimmung des Gebäudes eingebaut sein müssen, um das Gebäude als zur bestimmungsgemäßen Benutzung geeignet ansehen zu können.[1]) Derartige Gegenstände haften deshalb auch dem auf dem Grundstücke ruhenden Grundpfand. Die Frage, wann eine Sache als zur Herstellung des Gebäudes eingefügt anzusehen ist, ist von besonderer Wichtigkeit für den Fall, daß eine Maschine, an der sich der Lieferant das Eigentum bis zur völligen Bezahlung vorbehalten hat, zum Zwecke der Verwendung für einen Fabrikbetrieb in ein Gebäude eingebaut worden ist. Ob in solchem Falle die Maschine wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und des Grundstücks wird und somit der Haftung für das auf dem Grundstücke lastende Grundpfand unterliegt, ist wiederholt Gegenstand von Entscheidungen des Reichsgerichts gewesen.

---

[1]) Oertmann Bd. 1 S. 266; Planck Bd. 1 S. 166; Staudinger Bd. 1 S. 319; JurW. 1900 S. 589.

Nach gemeinem Rechte waren Maschinen als Pertinenzen des Gebäudes anzusehen und unterlagen, auch wenn sie nach der Verpfändung des Grundstücks und des Gebäudes angeschafft waren, ohne weiteres dem Pfandrechte, falls das Gebäude für einen bestimmten Fabrikbetrieb gebaut, der Bau von vornherein für die dort aufgestellten Maschinen eingerichtet war und nach der konkreten Sachlage kein Zweifel darüber aufkommen konnte, daß alles dies einem bleibenden Zwecke zu dienen bestimmt war.[1])

Nach preußischem Rechte war für die Frage nach der Haftung von Maschinen ihre Eigenschaft als Bestandteil des Gebäudes maßgebend. Hatte der Grundstückseigentümer Maschinen, an denen sich der Verkäufer das Eigentum vorbehalten hatte, seinem Gebäude so eingefügt, daß sie Bestandteile desselben wurden, so wurden sie auch von der Pfandhaftung ergriffen.[2]) Für die Frage, ob die Maschineneinrichtung als Bestandteil des Gebäudes anzusehen war, war entscheidend, ob Gebäude und Maschinen eine einheitliche Sache bildeten, die nach Abtrennung der Maschinen nicht mehr als das anzusehen war, was sie sein sollte. Die Maschinen waren demnach Teile des Gebäudes, wenn Grundstück und Gebäude erst durch Einfügung der Maschinen zu derjenigen Sache, zu der sie bestimmt war, nämlich

[1]) RG. Bd. 20 S. 203; JurW. 1889 S. 142 N. 19, 1892 S. 41 N. 14.

[2]) Bolze Bd. 1 N. 217; RG. Bd. 26 S. 343.

zum Fabriketablissement geworden war, und diese ihre Eigenschaft wieder verloren haben würde, wenn die Maschinen entfernt würden.[1])

Für das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs geht in der grundlegenden Entscheidung[2]) das Reichsgericht davon aus, daß wenn das betreffende Gebäude speziell zu einem bestimmten Fabrikbetrieb errichtet oder eingerichtet ist, z. B. einer Holzbearbeitungsfabrik, von der Bestimmung des Ganzen — nämlich der aus dem Gebäude und den Maschinen bestehenden Holzbearbeitungsfabrik — auch der Teil, das Fabrikgebäude, dergestalt erfaßt und beeinflußt werde, daß mit Fortnahme der Maschinen das Gebäude nicht mehr das bleibe, was es seiner Bestimmung nach sein solle, daß also mit Fortnahme der Maschinen nicht bloß das bisherige Ganze, die Fabrik, aufgehoben, sondern auch der verbleibende Teil, das Gebäude, in seinem Wesen verändert werde. Daraus folgert das Reichsgericht, daß die Maschinen wesentliche Bestandteile des Gebäudes und des Grundstücks geworden seien. Trotz mehrfachen Widerspruchs[3]) hat das Reichsgericht an seiner Auffassung festgehalten.[4]) Nur über die Art der Einfügung der Maschine, um sie

[1]) RG. Bd. 26 S. 343, Bd. 2 S. 251; OTr. Bd. 30 S. 20; Turnau, GBO. S. 721.

[2]) RG. Bd. 50 S. 243.

[3]) Geiler in DJZ. 1904 S. 543; Lenel das. 1906 S. 45; Oertmann Bd. 1 S. 267.

[4]) RG. Bd. 56 S. 288 ff., Bd. 62 S. 406 ff.

zu einem wesentlichen Bestandteile des Gebäudes zu machen, schwankt die Rechtsprechung des Reichsgerichts. Während der Gerichtshof einerseits den Grundsatz ausspricht, daß der einzufügende Gegenstand, die Maschine, um sie zu einem wesentlichen Bestandteile zu machen, zwischen andere Teile, überhaupt in ein größeres Ganzes hineingebracht und zugleich in eine für sie bestimmte Stelle eingepaßt sein müsse, so daß eine feste Verbindung mit den sie umschließenden Stücken hergestellt werde,[1]) stellt er sich andererseits auf den Standpunkt, daß die Einfügung im Sinne des § 94 Abs. 2 keine feste zu sein brauche, und daß es bei der Einfügung nach § 94 Abs. 2 nicht auf die Art der Einfügung, sondern deren Zweck ankomme.[2]) Den Zweck der Einfügung aber bestimmt das Reichsgericht nicht nach dem Zwecke des Gebäudes, sondern nach dem Zwecke des Betriebes, dem die Maschine dienen soll. So sieht es eine Lokomobile, die in einem besonderen Schuppen aufgestellt ist und mittels Treibriemens die in einem Gebäude errichtete Schotteranlage in Antrieb setzt, als wesentlichen Bestandteil des Gebäudes an, weil sie dem Zweck des in dem Gebäude stattfindenden Betriebes dient.[3])

Diese weitgehende Auffassung des Begriffs der

---

[1]) RG. Bd. 56 S. 288 ff.

[2]) RG. Bd. 63 S. 173, 416 ff.; vgl. auch Rechtspr. d. OLG. Bd. 12 S. 6 ff., Bd. 4 S. 204; RG. Bd. 48 S. 267.

[3]) DJZ. 1906 S. 878; JurW. 1906 S. 408; dagegen Lenel in DJZ. 1907 S. 510.

Einfügung in ein Gebäude hat das Reichsgericht allerdings dann wieder eingeschränkt, indem es für die Frage, ob die mit einem Gebäude verbundene Maschine wesentlichen Bestandteil des ersteren bildet, der Verkehrsauffassung entscheidende Bedeutung beilegt. Es führt aus, daß, um eine Maschine zum wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes zu machen, beide miteinander derartig vereinigt sein müßten, daß beide nach der Verkehrauffassung nur als eine Sache anzusehen seien. Auch im Falle einer leicht löslichen Verbindung könne eine Maschine, die dem Bau oder dem Betrieb einer bestimmten Fabrik besonders angepaßt sei, mit der Trennung ihre eigentliche Zweckbestimmung und damit ihren Wert einbüßen. Dagegen reiche der Umstand, daß eine Maschine zum Betrieb einer Fabrik diene und von wesentlicher Bedeutung für diesen Betrieb sei, auch mit dem Fabrikgebäude lose verbunden sei, für sich allein nicht aus, um die Eigenschaft der Maschine als eines wesentlichen Bestandteils des Fabrikgebäudes zu begründen.[1])

Des weiteren aber hebt das Reichsgericht hervor,[2]) daß von Verkehrsanschauungen nur insoweit die Rede sein könne, als bei allen an dem betreffenden Zweige des Verkehrslebens beteiligten Kreisen sich einheitliche Anschauungen herausgebildet hätten. Erweise sich, daß die Auffassung in den verschiedenen Kreisen nicht über-

[1]) RG. Bd. 69 S. 121; vgl. auch Bd. 67 S. 30 ff.; JurW. 1908 S. 2.

[2]) RG. Bd. 69 S. 153.

einstimme, so entfalle das Vorhandensein einer Verkehrsanschauung, und es müßten für die Feststellung des Begriffs als wesentliche Bestandteile der Maschine zum Gebäude die in der oben zitierten Entscheidung Bd. 50 S. 241 ff. angegebenen Merkmale maßgebend sein.

An der rechtlichen Unmöglichkeit des Eigentumsvorbehalts an Maschinen, die nach Maßgabe der bezeichneten Entscheidungen wesentliche Bestandteile des Gebäudes geworden sind, hält das Reichsgericht in allen zitierten Entscheidungen fest. Die Folge dieser Entscheidungen ist, daß der Maschinenlieferant, der sich das Eigentum bis zur völligen Bezahlung vorbehalten hat, unter Umständen erheblichen Schaden erleidet; er kann im Konkurse des Grundstückseigentümers nicht die Herausgabe der gelieferten Maschine auf Grund Aussonderungsrechts verlangen, sondern nur die Kaufpreisforderung als Konkursforderung geltend machen. Andererseits wird dem Grundgläubiger eine nach der Pfandbestellung mit Eigentumsvorbehalt gelieferte Maschine, die wesentlicher Bestandteil des haftenden Gebäudes wird, der Haftung für das Pfand unterworfen. Er erfährt damit eine bei Pfandbestellung von ihm nicht vorhergesehene und berücksichtigte Erweiterung seiner Sicherung, die sich zwar aus der Vorschrift der §§ 93 ff. BGB. mit Notwendigkeit ergibt, aber auf Kosten des Maschinenlieferanten geschieht und deshalb nach m. E. kaum als der Billigkeit entsprechend angesehen werden dürfte. Indessen wird an diesem Rechtszustande, so-

lange das Reichsgericht seine Auffassung von der Maschine als eines wesentlichen Bestandteils des Gebäudes nicht aufgibt, für die Praxis nichts geändert werden.

§ 6.

d) Die Haftung der mit dem Grund und Boden zusammenhängenden Erzeugnisse des Grundstücks.

Nach gemeinem Rechte sind die organischen Erzeugnisse einer Sache, solange sie mit dieser verbunden sind, Teile dieser Sache;[1]) ein Rechtsverhältnis an ihnen als besonderen Sachen ist nicht möglich.[2]) Daraus würde sich ergeben, daß die stehenden Früchte, solange sie mit dem Grund und Boden noch verbunden sind, mit dem letzteren der Pfandhaftung unterliegen, weil sie Teil des Bodens sind. Das Recht der Fruchtziehung kann aber in größerem oder geringerem Umfange vom Eigentumsrechte getrennt sein. Es kann als Recht an einer fremden Sache einem Nichteigentümer zustehen, z. B. einem Nießbraucher, dann fallen die Früchte nicht an den Eigentümer, sondern an den dinglich Nutzungsberechtigten, und zwar ohne besondere Besitzergreifung unmittelbar mit der Trennung.[3]) Anders wenn das Recht

---

[1]) l. 44 D. 6, 1: fructus pendentes pars fundi videntur; l. 40 D. 19, 1: arborum, quae in fundo continentur, non est separatum corpus a fundo.

[2]) Windscheid-Kipp Bd. 1 S. 714 § 144.

[3]) Windscheid-Kipp Bd. 1 S. 956 § 186.

auf die Früchte einer fremden Sache nicht auf einem Rechte an dieser Sache, sondern auf einer obligatorischen Gebundenheit des Eigentümers beruht, wie bei der Pacht; hier erwirbt der Pächter die Früchte dadurch, daß er sie mit dem Willen des Eigentümers in Besitz nimmt, also durch Übergabe, Tradition.[1])

Es fragt sich also, ob die Früchte, auf die ein Dritter Anspruch hat, wenn sie von dem Grund und Boden getrennt worden sind, der Pfandhaftung unterliegen, solange die Trennung noch nicht vorgenommen worden ist. Bei der Entscheidung der Frage ist davon auszugehen, daß mit der Trennung die Früchte als neue selbständige Sache entstehen,[2]) die von nun an mit der Muttersache in keiner Beziehung mehr stehen. Da regelmäßig nur solche Sachen verpfändet werden können, die im Eigentum des Verpfänders stehen,[3]) zukünftige Sachen, wie stehende Früchte, deren Entstehung und spätere Trennung erst noch zu erwarten ist, aber noch nicht im Eigentume des verpfändenden Grundstückseigentümers sich befinden, so müßten die zukünftigen stehenden Früchte nicht der Pfandhaftung unterliegen. Trotzdem können nach ausdrücklicher Bestimmung auch zukünftige Früchte verpfändet werden.[4]) Das kann aber nur die Bedeutung haben, dem Gläubiger für den Fall, daß die

[1]) Windscheid-Kipp Bd. 1 S. 957.

[2]) v. Kries S. 15.

[3]) l. 23 D. 22, 3.

[4]) Gaius in l. 15 pr. D. 20, 1.

Trennung erfolgt, daß also selbständige Sachen entstehen, ein Pfandrecht an den Früchten zu sichern. Eine derartige Vereinbarung kann nur in der Erwartung gültig abgeschlossen werden, daß der verpfändende Grundstückseigentümer an den zukünftigen Früchten Eigentum erwirbt. Eine derartige Erwartung erscheint nur dann als gerechtfertigt, wenn der verpfändende Grundstückseigentümer zur Zeit der Pfandbestellung ein Recht auf die zukünftigen Früchte hat. Daraus ergibt sich der in den Quellen ausgesprochene[1]) Satz, daß ein Pfandrecht an den stehenden Früchten nur dann entsteht, wenn sie zur Zeit ihres Selbständigwerdens in das Eigentum des Verpfänders fallen. Dies ist die herrschende Meinung des gemeinen Rechts.[2])

Demnach unterliegen nach gemeinem Rechte die Früchte eines Grundstücks, an dem einem Dritten ein dingliches Nutzungsrecht zusteht, nicht der Pfandhaftung, weil die Früchte mit ihrer Trennung ohne weiteres in das Eigentum des dinglich Berechtigten fallen. Wohl aber haften die stehenden Früchte dem Pfande, wenn das Grundstück verpachtet ist. Denn mit der Trennung fallen die Früchte trotz des bestehenden Pachtverhältnisses in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der Pächter erwirbt sie erst, wenn er mit Willen des Grundstückseigentümers von ihnen Besitz ergreift.

---

[1]) l. 1 § 2 D. 20, 1; l. 29 § 1 D. 20, 1.

[2]) Windscheid Bd. 1 S. 1141 § 226; v. Kries S. 19ff.; vgl. die bei Windscheid und v. Kries angegebene Literatur.

Nach preuß. allgem. Landrecht sind die Früchte einer Sache sofort mit ihrem Entstehen ohne Besitzergreifung Eigentum desjenigen, der das Nutzungsrecht an der Sache hat.[1]) Daraus würde folgen, daß dem Pfandgläubiger die stehenden Früchte, die dem dinglich Nutzungsberechtigten zuwachsen, nicht haften, weil der Grundstückseigentümer nicht Eigentümer der Früchte wird und nicht berechtigt ist, über die Früchte zu verfügen; deshalb ist er auch nicht befugt, die Früchte zu verpfänden.[2]) Dies würde aber den Interessen des Pfandgläubigers widerstreiten.[3]) Deshalb bestimmt ALR. I, 20 § 475: „Die Früchte und Nutzungen der verpfändeten Sache haften dem Hypothekengläubiger insofern, als sie sich zur Zeit der Exekutionsvollstreckung noch unabgesondert von der Substanz befinden". Mit der eben zitierten Bestimmung stimmt die des Eigentumserwerbsgesetzes v. 5. 5. 1872 § 30 Abs. 4 überein.[4])

Keine der beiden Bestimmungen aber enthält Vorschriften über das Rangverhältnis des Pfandgläubigers und des dinglich Nutzungsberechtigten. Vielmehr bestimmt hierüber § 36 EEG. Danach richtet sich der Rang zwischen dem eingetragenen Nutzungsberechtigten und dem eingetragenen Pfandgläubiger nach dem Datum

---

[1]) ALR. I, 9 § 221.

[2]) ALR. I, 20 § 15.

[3]) Turnau, GBO. S. 724; Salinger S. 66.

[4]) RG. Bd. 5 S. 177, 87; Turnau, GBO. S. 270, 725; anders Förster-Eccius Bd. 3 S. 561.

der Eintragung. Das Pfandrecht am Grundstück, das zu seiner Wirksamkeit der Eintragung bedarf, ergreift also die stehenden Früchte dann, wenn entweder das Nutzungsrecht überhaupt nicht eingetragen ist, oder wenn jenes im Range dem eingetragenen Nutzungsrecht nach § 36 EEG. vorgeht. Dagegen unterliegen die stehenden Früchte der Pfandhaftung nicht, wenn das eingetragene Nutzungsrecht dem Pfandrecht im Range vorgeht.[1])

Was das Verhältnis des Pfandgläubigers zum Pächter nach preußischem Recht anbetrifft, so erlangt der Pächter durch den Besitz der Pachtsache ein dingliches Recht an derselben.[2]) Die Früchte gehören ihm sofort mit dem Entstehen.[3]) Bei Anwendung der oben zitierten Vorschriften der §§ 475 I, 20 ALR., §§ 30 Abs. 4, 36 EEG. geht, da nach § 12 Abs. 2 EEG. das Recht des Pächters auch ohne Eintragung gegen jeden Dritten wirkt, vorausgesetzt, daß sein Recht erkennbar ist, das ältere Pachtrecht dem jüngeren Pfandrecht vor. Die stehenden Früchte werden also der Pfandhaftung nicht unterworfen, wenn nach dem Abschluß des Pfandvertrages und der Besitzübertragung an dem Pachtgrundstück auf den Pächter das Pfand bestellt ist. Aber auch dann, wenn erst nach der Pfandbestellung der Pachtvertrag geschlossen ist, haften die stehenden Früchte nicht dem

[1]) Turnau, GBO. S. 725; Förster-Eccius Bd. 3 S. 561; Salinger S. 66, 67.

[2]) vgl. ALR. I, 21 §§ 2, 3, 358.

[3]) ALR. I, 9 § 221.

Pfandgläubiger. Dieser geht durch die Pacht des ihm an sich an den stehenden Früchten zustehenden Pfandrechts verlustig, und zwar deshalb, weil an deren Stelle der Pachtzins in die Pfandverbindlichkeit eintritt. Es würde eine Unbilligkeit sein, wenn neben dem Pachtzinse auch noch die stehenden Früchte dem Pfandgläubiger haften würden.[1])

Nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehören die mit dem Grund und Boden zusammenhängenden Erzeugnisse des Grundstücks, wie bereits oben erwähnt, nach § 94 BGB. zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks. Da sie nach § 93 BGB. nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können, stehen sie im Eigentume des Grundstückseigentümers und haften als wesentliche Bestandteile des Grundstücks ohne weiteres dem auf diesem ruhenden Grundpfand. Der sich aus §§ 94, 93 BGB. ergebende Grundsatz, daß sie unbewegliche Gegenstände sind, erleidet jedoch für das Gebiet der Zwangsvollstreckung eine Ausnahme. Denn § 810 ZPO. bestimmt:

„Früchte, die von dem Boden noch nicht getrennt worden sind, können gepfändet werden, solange nicht ihre Beschlagnahme im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen erfolgt ist; die Pfändung darf nicht früher als einen Monat vor der gewöhnlichen Zeit der Reife erfolgen.

[1]) Turnau, GBO. S. 725; Förster-Eccius Bd. 3 S. 501; Salinger S. 67, 68.

Ein Gläubiger, der ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück hat, kann der Pfändung nach Maßgabe des § 771 widersprechen, sofern nicht die Pfändung für einen im Falle der Zwangsvollstreckung in das Grundstück vorgehenden Anspruch erfolgt ist".

Diese Bestimmung gestattet also die Pfändung von mit dem Boden verbundenen Früchten: sie gewährleistet dem pfändenden Gläubiger die Erlangung eines Pfandrechts an den stehenden Früchten (§ 804 ZPO.). Somit wird der Grundsatz, daß mit dem Boden verbundene Erzeugnisse nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können, durchbrochen und es werden stehende Früchte für die Zeit des letzten Monats vor dem gewöhnlichen Eintritt der Reife für das Gebiet der Zwangsvollstreckung als bewegliche Sachen erklärt, an denen besondere Rechte, nämlich das Pfandrecht des pfändenden Gläubigers bestehen können.[1]) Aber nur für die Zwangsvollstreckung durch Pfändung besteht diese Ausnahme von der Regel des § 93 BGB.; im übrigen sind die stehenden Früchte wesentliche Bestandteile des Grundstücks und damit unbewegliche Sachen, die dem rechtlichen Schicksal des Grundstücks folgen.

Da sie als solche der Haftung für das auf dem Grundstücke lastende Grundpfand unterliegen, kollidiert das Recht des Grundgläubigers mit dem Rechte des pfändenden Gläubigers an den stehenden Früchten.

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 19.

Diese Kollision löst das Gesetz, indem es zunächst die Mobiliarpfändung nur unter der Voraussetzung zuläßt, daß Beschlagnahme des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen noch nicht erfolgt ist. Dies entspricht der Vorschrift des § 21 Abs. 1 ZVG., daß die Beschlagnahme die landwirtschaftlichen Erzeugnisse umfaßt, soweit sie noch mit dem Grund und Boden verbunden sind. Hat die Beschlagnahme des Grundstücks im Wege der Immobiliarvollstreckung stattgefunden, so werden durch diese auch mit dem Boden verbundene Früchte des Grundstücks grundsätzlich ergriffen. Eine trotz der Beschlagnahme erfolgte Mobiliarpfändung stehender Früchte ist unzulässig. Nicht nur der Schuldner, sondern auch jeder Grundgläubiger — im Falle der Zwangsverwaltung auch der Verwalter — können gegen die Pfändung nach Maßgabe des § 766 ZPO. Erinnerung erheben.[1])

Jedoch erleidet diese Regel wiederum eine Ausnahme, sofern das Grundstück einem Pächter verpachtet ist. Denn nach § 21 Abs. 3 ZVG. wird das Recht des Pächters auf den Fruchtgenuß von der Beschlagnahme nicht berührt. Daraus folgt, daß trotz der Beschlagnahme Mobiliarpfändung in die stehenden Früchte zulässig ist, sofern sie sich gegen den Pächter als Schuldner

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 20; Fuchs Bd. 1 S. 410; Biermann S. 315; RG. Bd. 34 S. 378; Gaupp-Stein, ZPO. Bd. 2 S. 572.

— nicht den Eigentümer — richtet.[1]) Denn dem Pächter steht das Recht auf den Genuß der Früchte zu, sie sind nicht Gegenstand der Immobiliarvollstreckung. Deshalb unterliegen sie auch dem Zugriffe des Gläubigers des Pächters. Der Gläubiger des auf dem Grundstück lastenden Grundpfandes muß sich also die Mobiliarpfändung in die stehenden Früchte, die gegen den Pächter erfolgt, trotz der Immobiliarbeschlagnahme gefallen lassen. Dies entspricht der Vorschrift des § 1120 BGB., daß nach § 956 BGB. in das Eigentum des Pächters fallende Früchte nicht der Haftung für das Grundpfand unterliegen.

Das Gesetz trägt ferner dem Realrechte des Grundgläubigers dadurch Rechnung, daß es, sofern die Pfändung vor der Beschlagnahme erfolgt, sie also an sich zulässig ist, dem Gläubiger, der ein Recht der Befriedigung aus dem Grundstücke hat, das Widerspruchsrecht gegen die Pfändung nach Maßgabe des § 771 ZPO. gewährt. Der Grundgläubiger kann also, wenn die Pfändung stehender Früchte gegen den Grundstückseigentümer als Schuldner erfolgt ist, sowohl Erinnerung aus § 766 ZPO.[2]) als auch gegen den pfändenden Gläubiger nach § 771 ZPO. die Widerspruchsklage erheben und die Aufhebung der Pfändung, da die stehenden Früchte als wesentliche Bestandteile des Grundstücks dem Grundpfande haften, verlangen. Das Recht des Grundgläubigers, nach § 771

[1]) Gaupp-Stein Bd. 1 S. 573.

[2]) RG. Bd. 55 S. 207; Turnau-Förster Bd. 1 S. 20.

ZPO. die Aufhebung der Pfändung zu erwirken, ist aber ausgeschlossen, sobald die Pfändung für einen im Falle der Zwangsvollstreckung in das Grundstück vorgehenden Anspruch erfolgt ist. Maßgebend für die Entscheidung, wann dies der Fall ist, ist die in § 10 ZVG. vorgesehene Rangordnung, in der die Gläubiger zu befriedigen sind.[1]) Der Grundgläubiger kann also gegen den persönlichen Gläubiger, der gegen den Eigentümer stehende Früchte gepfändet hat, die Widerspruchsklage aus § 771 ZPO. erheben, nicht aber z. B. gegenüber dem Gläubiger eines Grundpfandes, das dem seinigen im Range vorgeht, wenn der letztere z. B. wegen rückständiger Zinsen stehende Früchte gepfändet hat.

Es ist oben gesagt, daß nach und trotz der Immobiliarbeschlagnahme die Pfändung von stehenden Früchten zulässig ist, soweit sie sich gegen den Pächter als Schuldner richtet und die Grundgläubiger sich solche Pfändung gefallen lassen müssen.

Es fragt sich nun, ob dies auch in dem Falle zutrifft, daß vor der Immobiliarbeschlagnahme eine Pfändung von stehenden Früchten gegen den Pächter als Schuldner stattgefunden hat, oder ob das nach Abs. 2 des § 810 ZPO. dem realberechtigten Grundgläubiger zustehende Widerspruchsrecht aus § 771 ZPO. sich auch gegen den Gläubiger richtet, der gegen den Pächter stehende Früchte gepfändet hat.

---

[1]) Gaupp-Stein Bd. 2 S. 574.

Bei der Entscheidung dieser Frage ist davon auszugehen, daß grundsätzlich die Zwangsvollstreckung nur gegen das Vermögen gerichtet sein kann, das dem in dem Schuldtitel bezeichneten Schuldner gehört, und daß Gegenstände, die nicht zum Vermögen des Schuldners gehören, der Zwangsvollstreckung entzogen sind.[1]) Die Wirksamkeit der Pfändung von auf einem verpachteten Grundstücke stehenden Früchten gegen den Pächter hat also zur Voraussetzung, daß diese stehenden Früchte zum Vermögen des Pächters gehören.

Nun wird zwar durch Miete und Pacht für den Mieter und Pächter ein dingliches Recht an der Miet- und Pachtsache nicht begründet,[2]) vielmehr sind die Rechte des Mieters und Pächters auf Überlassung des Gebrauchs rein obligatorischer Natur. Anders aber das Recht des Pächters auf den Fruchtgenuß. Hinsichtlich seines Fruchterwerbs bestimmt § 956 BGB.: „Gestattet der Eigentümer einem anderen, sich Erzeugnisse oder sonstige Bestandteile einer Sache anzueignen, so erwirbt dieser das Eigentum an ihnen, wenn der Besitz der

---

[1]) Gaupp-Stein Bd. 1 S. 491, 607.

[2]) Crome in Jherings Jahrb. Bd. 37 S. 1 ff.; ders. System Bd. 2 § 234 Anm. 5; Eccius in Gruchot Bd. 46 S. 579; Eck, Vorträge S. 500; Dernburg § 222 III; Endemann § 167 N. 2 § 169; Enneccerus S. 647/48; Gierke, Fahrnisbesitz S. 20; Goldmann-Lilienthal Bd. 1 S. 117, 583; Windscheid-Kipp Bd. 1 S. 733. And. A. Cosack Bd. 1 § 135 N. 8, § 238; Fuchs in Gruchot Bd. 46 S. 566 ff.

Sache ihm überlassen ist, mit der Trennung, anderenfalls mit der Besitzergreifung. Ist der Eigentümer zur Gestattung verpflichtet, so kann er sie nicht widerrufen, solange sich der andere in dem ihm überlassenen Besitze der Sache befindet".

Die Motive bemerken hierzu[1]): „Der Fruchterwerb des obligatorisch Berechtigten ist auf einen dinglichen Vertrag zurückzuführen. Bei der Übergabe braucht die Vertragserklärung des Veräußerers, welche zugleich dem Erwerber die Ergreifung der Innehabung gestattet, nicht mit dieser Ergreifung selbst zeitlich zusammenzufallen. Es kann sich vielmehr eine Zwischenzeit einschalten, in welcher die Erklärung des Veräußerers, freilich in widerruflicher Weise, fortbesteht. Der Vertrag wird alsdann perfekt mit der Besitzergreifung des anderen Teiles".

Die Motive gehen also davon aus, daß der Fruchterwerb des zum Fruchtgenuß gemäß § 956 BGB. Berechtigten sich im Wege eines dinglichen Vertrages in der Weise vollzieht, daß ein Übereignungsantrag, der auf eine künftige Sache gerichtet ist, fingiert wird, und daß wenn der Berechtigte sich nicht im Besitze der die Frucht tragenden Sache befindet, die Besitzergreifung der Früchte, im anderen Falle die Trennung der Früchte als die Annahme des Übereignungsantrages sich darstellt. Der Übereignungsantrag ist nach dem letzten

[1]) Mot. Bd. 3 S. 204.

Satze des Abs. 1 des § 956 BGB., sofern der Eigentümer zur Gestattung der Fruchtziehung verpflichtet ist, also im Falle, in dem ein Grundstück verpachtet ist, unwiderruflich, sofern der Pächter sich im Besitz der Pachtsache befindet. Daraus folgt, daß mit der Besitzergreifung des Grundstücks der Pächter ein unentziehbares Recht auf die Früchte gegenüber jedermann erhält, und daß die stehenden Früchte, die als wesentliche Bestandteile des Grundstücks an sich noch im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen, doch schon für den Pächter dinglich gebunden sind. Sie gelten schon vor der Trennung als aus dem Vermögen des Verpächters ausgeschieden und in das des Pächters übergegangen, obwohl erst mit der Trennung der Pächter, der sich im Besitze des Grundstücks befindet, Eigentum an ihnen erwirbt. Der obligatorische Anspruch des Pächters auf die Früchte, der sich zunächst nur gegen den Verpächter richtet, hat deshalb dingliche Wirkung, die gegen jedermann, auch gegenüber dem Grundgläubiger durchgreift.

Jedenfalls trifft dies dann zu, wenn erst nach dem Abschluß des Pachtvertrages die Bestellung des Grundpfandes erfolgt ist. Der Grundgläubiger muß in diesem Falle sich also die Pfändung stehender Früchte, die sich gegen den Pächter richtet, gefallen lassen. Aber auch dann, wenn das Grundstück erst nach der Bestellung des Grundpfandes verpachtet und dem Pächter übergeben worden ist, steht dem Grundgläubiger kein Widerspruchsrecht gegen den Gläubiger zu, der stehende

Früchte gegen den Pächter gepfändet hat.[1]) Dies ergibt sich aus der bereits erwähnten Bestimmung des § 21 Abs. 3 ZVG. Wenn diese Vorschrift selbst in der Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen den Fruchtgenuß, der einem Pächter zusteht, durch die Beschlagnahme unberührt läßt und die Früchte, auf die der Pächter nach dem Pachtvertrage Anspruch hat, nicht zur Grundstücksversteigerungsmasse gehören, also auch nicht dem Grundgläubiger haften, kann um so weniger diese Haftung in dem Falle eintreten, in dem eine Immobiliarbeschlagnahme nicht stattgefunden hat. Ferner unterliegen nach § 1120 BGB. die getrennten Früchte, die mit der Trennung einem Pächter zufallen, nicht der Haftung für das Grundpfand. Wenn also an den getrennten einem Pächter mit der Trennung zufallenden Früchten dem Grundgläubiger kein Recht zusteht, so kann ihm um so weniger ein Recht an den nicht getrennten Früchten zustehen, die einem Pächter mit der Trennung zufallen werden. Es macht demnach keinen Unterschied, ob das Grundpfand vor oder nach der Eingehung der Pacht bestellt worden ist; in beiden Fällen muß der Grundgläubiger sich die Pfändung stehender Früchte, die sich gegen den Pächter richtet, gefallen lassen; ein Widerspruchsrecht steht ihm aus §§ 810, 771 ZPO. nicht zu. Der Grundgläubiger erleidet

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 776; Gaupp-Stein Bd. 2 S. 575; ROLG. Bd. 13 S. 202; Francke in Buschs Zeitschr. Bd. 28 S. 146; Jaeckel, ZVG. zu § 21 N. 1b; Jaeger, KO. § 49 Nr. 53.

durch diese Regelung aber auch keine Einbuße, denn anstatt der Früchte, die dem Pächter oder dessen Gläubiger zufallen werden, haftet ihm nach § 1123 BGB. der Pachtzins.

Fraglich erscheint, ob diese Grundsätze, die hinsichtlich des Verhältnisses der Grundgläubiger zu einem Pächter und dessen Gläubiger gelten, auch Anwendung finden für das Verhältnis des Grundgläubigers zu einem dinglich Berechtigten am Grundstücke, der ein Fruchtziehungsrecht hat, z. B. einen Nießbraucher und dessen Gläubiger. Die Frage, ob der Grundgläubiger gegen den Gläubiger des Nießbrauchers, der gemäß § 857 Abs. 3 ZPO. die Ausübung des Nießbrauchsrechts für sich hat pfänden und überweisen lassen und dann stehende Früchte gepfändet hat, die Widerspruchsklage erheben kann, ist nach m. E. lediglich auf Grund des § 10 ZVG. zu entscheiden. Dem Grundgläubiger steht also nur in dem Falle die Widerspruchsklage aus § 771 ZPO. zu, wenn das Grundpfand im Range dem Nießbrauch vorgeht, nicht aber, wenn sein Recht dem des Nießbrauchers im Range nachsteht.

§ 7.

e) Die Haftung unmittelbarer Bodenbestandteile vor der Trennung.

Unmittelbare Bestandteile des Erdbodens und des Erdkörpers, wie Humus, Lehm, Ton, Kies, Sand, Steine, erratische Blöcke, Torf usw. können nicht als Erzeug-

nisse des Grund und Bodens angesehen werden.[1]) Sie haften deshalb dem auf dem Grundstücke ruhenden Grundpfand nicht deswegen, weil sie als Erzeugnisse des Grund und Bodens anzusehen wären. Da sie von dem Boden getrennt werden können, ohne daß sie zerstört oder in ihrem Wesen geändert werden, so kann ihre Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil auch wohl kaum aus § 93 BGB. gefolgert werden.[2]) Wohl aber ist ihre Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil aus § 94 BGB. zu entnehmen, wenn man auch von Sand, Kies und losen Steinen nicht sagen kann, daß sie mit dem Grund und Boden fest verbunden sind. Ihre Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ergibt sich aus der Bemerkung der Motive,[3]) daß die Zurechnung der Erzeugnisse zu den wesentlichen Bestandteilen damit zu begründen sei, daß sie, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, Teile des Bodens seien und selbständige Existenz nicht hätten. Diese ratio aber trifft auch auf die oben bezeichneten unmittelbaren Bodenbestandteile zu.[4]) Als wesentliche Bestandteile sind sie auch ohne weiteres der auf dem Grundstücke ruhenden Hypothek unterworfen. Eine Mobiliarpfändung

---

[1]) Staudinger Bd. 1 S. 319; Oertmann Bd. 1 S. 265.

[2]) Oertmann a. a. O.

[3]) Mot. Bd. 3 S. 46.

[4]) Hölder Anm. 6 zu § 94; Sohm, Der Gegenstand S. 19; Planck Bd. 1 S. 165; Staudinger Bd. 1 S. 319; Oertmann Bd. 1 S. 265; and. A. Rehbein Bd. 1 S. 85.

in sie ist unzulässig, da sie als wesentliche Bestandteile des Grundstücks nur der Immobiliarvollstreckung unterliegen. Jeder Grundgläubiger kann deshalb der trotzdem erfolgten Mobiliarpfändung nach § 766 ZPO. widersprechen. Eine dem § 810 ZPO. widersprechende Bestimmung, daß auch sie der Mobiliarpfändung unterworfen wären, existiert nicht.

§ 8.

f) Die Haftung der mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte.

§ 96 BGB. bestimmt, daß Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstücke verbunden sind, als Bestandteile des Grundstücks gelten sollen. Unter diesen Rechten sind diejenigen verstanden, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen.[1]) Sie sind teils öffentlichrechtlicher Natur wie das Patronatrecht, das Recht auf Sitz und Stimme in einer politischen Körperschaft, die gutsherrliche Polizei,[2]) teils gehören sie dem privaten Rechte, wie Grunddienstbarkeiten, das dingliche Verkaufsrecht und die Reallasten, an.[3])

Diese Rechte sollen nach § 96 BGB. als Bestandteile gelten; daß sie als wesentliche Bestandteile gelten sollen, ist im Gesetze selbst nicht gesagt. Hieraus

---

[1]) Oertmann Bd. 1 S. 274; Turnau-Förster Bd. 1 S. 33.

[2]) Turnau-Förster a. a. O.

[3]) Oertmann Bd. 1 S. 274; Planck Bd. 1 S. 168.

in Verbindung mit der Auffassung der Motive[1]) ist zu folgern, daß sie als unwesentliche Bestandteile zu gelten haben.[2]) Sie müßten deshalb Gegenstand besonderer Rechte sein können. Indessen kann nicht unberücksichtigt bleiben, daß ein mit dem Grundstücke verbundenes Recht, das dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zusteht, begrifflich dem rechtlichen Schicksal des Grundstücks selbst folgen und von allen Verfügungen, die der Eigentümer über das Grundstück selbst trifft, ergriffen werden muß. Daraus folgt, daß jene Rechte, soweit sie privatrechtlicher Natur sind,[3]) auch von der Haftung für das auf dem Grundstücke ruhende Grundpfand ergriffen werden.[4]) In Konsequenz dieses Grundsatzes bestimmt § 1126 BGB., daß wenn mit dem Eigentum an dem dem Grundpfand unterliegenden Grundstück ein Recht auf wiederkehrende Leistungen verbunden ist, das Pfand den Anspruch auf diese Leistungen ergreift.

Fraglich kann sein, ob das Recht des Eigentümers auf den Schatz, der auf seinem Grundstücke gefunden

---

[1]) Mot. Bd. 1 S. 61.

[2]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 33; Planck Bd. 1 S. 169; Oertmann Bd. 1 S. 274; Küntzel in Gruchot Bd. 46 S. 144; Sohm, Der Gegenstand S. 19; Dernburg Bd. 3 § 68 Anm. 34; and. A., sie seien wesentliche Bestandteile, Endemann Bd. 1 § 52 Anm. 12 und Predari, GBO. S. 13.

[3]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 33.

[4]) Staudinger Bd. 1 S. 325; Turnau-Förster Bd. 1 S. 33, 771; Biermann S. 315.

und in Besitz genommen wird (§ 984 BGB.), als ein Recht anzusehen ist, das mit dem Eigentum am Grundstück verbunden ist und somit als Bestandteil des Grundstücks dem Grundpfande haftet. Jedenfalls kann der Schatz als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks weder im Sinne des § 93 noch des § 94 BGB. angesehen werden; denn er wird durch die Inbesitznahme weder zerstört und in seinem Wesen geändert, noch ist er mit dem Grund und Boden als fest verbunden anzusehen. Wenn er überhaupt dem Grundpfande haftet, so könnte diese Haftung nur aus § 96 BGB. begründet werden. Aber auch das muß verneint werden. Denn das Recht des Eigentümers auf die Schatzhälfte ist kein mit dem Eigentume verbundenes, dem jeweiligen Eigentümer zustehendes dingliches Recht, das der Eintragung in das Grundbuch fähig ist,[1]) vielmehr besteht für den Eigentümer bis zur Hebung des Schatzes nur eine Erwerbsmöglichkeit.[2]) Der Eigentümer ist also befugt, das ihm an dem gefundenen Schatze zustehende Eigentum zur ideellen Hälfte ohne Widerspruchsrecht des Grundgläubigers zu veräußern.

Ebensowenig wie der Schatz unterliegt das auf dem Grundstücke ruhende Eigentümergrundpfand dem Rechte eines anderen Grundgläubigers. Denn das Eigentümergrundpfand steht nicht dem jeweiligen Eigentümer des

[1]) RJA. Bd. 3 S. 136; Rechtspr. d. OLG. Bd. 6 S. 265.

[2]) Neumann § 984 N. 1; Staudinger Bd. 1 S. 325, Bd. 3 S. 431.

Grundstücks zu, sondern im Falle des Nichtentstehens der Forderung (§ 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB.) und des Mangels der Übergabe des Briefes (§ 1163 Abs. 2 BGB.) demjenigen zu, der zur Zeit der Eintragung des Pfandes, im Falle des Erlöschens der Forderung (§ 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB.) demjenigen zu, der zur Zeit des Erlöschens der Forderung als Eigentümer eingetragen war.[1]) Es handelt sich also bei dem Eigentümergrundpfand nicht um ein der Haftung eines anderen Grundgläubigers unterliegendes, mit dem Eigentum am Grundstück verbundenes Recht. Der Eigentümer kann deshalb über das ihm zustehende Eigentümergrundpfand ohne Widerspruchsrecht eines anderen Grundgläubigers verfügen.

§ 9.

g) Der Ausschluß der Haftung.

Das Gesetz trifft in § 95 BGB. Bestimmung, in welchen Fällen Sachen, die an sich in §§ 93, 94 BGB. zu den wesentlichen Bestandteilen gehören, Bestandteile nicht sind.[2]) Es sind zunächst diejenigen Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden oder in ein Gebäude eingefügt

---

[1]) Staudinger Bd. 1 S. 325, Bd. 3 S. 803; Hirsch im Arch. f. bürgerl. R. Bd. 25 S. 251 ff.

[2]) Herbert Meyer, Die rechtliche Natur der nur scheinbaren Bestandteile eines Grundstücks, Breslau 1905; auch in der Festgabe für Dahn Bd. 3.

sind. Da sie nicht Bestandteile des Grundstücks sind, können sie Gegenstand besonderer Rechte sein. Sie unterliegen also nicht der Haftung für das auf dem Grundstücke ruhende Grundpfand.

Fraglich ist nur der Begriff der zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbundenen bezw. in ein Gebäude eingefügten Sache. Nach der herrschenden, auch vom Reichsgericht gebilligten Meinung ist die Verbindung bezw. Einfügung zu vorübergehendem Zwecke erfolgt, wenn mit Rücksicht auf den mit der Verbindung bezw. der Einfügung beabsichtigten Erfolg schon bei der Vornahme der Verbindung oder Einfügung die spätere Aufhebung der Verbindung gewollt ist.[1]) Ist das der Fall, so kommt es auf die Frage, ob die Verbindung für eine längere oder kürzere Frist gewollt ist, nicht an. Deshalb sind Gebäude, die auf einem Grundstück errichtet sind, um provisorisch bis zur Fertigstellung des für das Grundstück bestimmten definitiven Gebäudes benutzt zu werden, zu vorübergehenden Zwecken errichtet, auch wenn das Provisorium jahrelang dauert und selbst wenn das Gebäude in eine feste Verbindung mit dem Grund und Boden gebracht ist. Deshalb sind nicht nur Gerüste, Bauhütten,[2]) Notbrücken, Tribünen, Jahrmarktsbuden, Karussells,

[1]) RG. Bd. 47 S. 202, Bd. 62 S. 410, Bd. 63 S. 420; JurW. 1903 S. 524; Planck Bd. 1 S. 167; Oertmann Bd. 1 S. 270; Staudinger Bd. 1 S. 323.

[2]) Recht 1901 S. 408.

Menagerien, Gebäude zu Schaustellungen, sondern auch eine steinerne Bauhütte, ein Anbau an einem Maschinenhaus[1]) zu vorübergehendem Zweck errichtet und deshalb nicht Bestandteil des Grundstücks.

Hat ein Mieter oder Pächter mit dem ihm vermieteten Grundstücke Sachen verbunden oder in das ihm verpachtete oder vermietete Gebäude Sachen eingefügt, so sind sie nicht schon deshalb zu vorübergehendem Zwecke verbunden oder eingefügt, weil die Verbindung oder Einfügung von dem Mieter oder Pächter ausgegangen ist.[2]) Denn die Verbindung oder Einfügung, die ein Pächter oder Mieter vornimmt, kann auch zu dauerndem Zwecke erfolgen; zu vorübergehendem Zwecke sind nur solche Sachen als eingefügt anzusehen, die der Pächter oder Mieter gerade für seine persönlichen Bedürfnisse, z. B. Jalousien, Kronleuchter, Rolläden, Gas- und Wassermesser, eingefügt hat.[3])

Aus dem Umstande, daß es gleichgültig ist, ob die Verbindung kürzere oder längere Zeit dauert, folgt, daß nicht nur Pflanzen, die ein Gärtner zum Zwecke des Verkaufs eingepflanzt oder gezogen hat, z. B. die Bäume einer Baumschule, unter § 95 BGB. fallen,[4]) sondern auch

---

[1]) RG. Bd. 55 S. 281 ff.

[2]) Planck Bd. 1 S. 167; Oertmann Bd. 1 S. 270; anders Dernburg § 5 II, 4.

[3]) Rechtspr. d. OLG. Bd. 5 S. 76, Bd. 14 S. 158; Staudinger Bd. 1 S. 323.

[4]) Planck Bd. 1 S. 167.

die Rosenkultur, die ein Mieter in dem ihm auf lange Jahre verpachteten Garten angelegt hat.[1])

Der Zweck wird nicht dadurch vorübergehend, daß von vornherein nur mit der Möglichkeit gerechnet wird, daß er demnächst sein Ende erreiche. Sachen, die unter dem Vorbehalte des Eigentums für den Lieferanten mit einem Grundstücke verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, fallen nicht unter den § 95 BGB. Denn die beiderseitige Erledigung des Kaufgeschäfts wird von den Parteien als das Wahrscheinliche vorausgesetzt.[2]) Also nicht die Verbindung ist zu einem vorübergehenden Zwecke erfolgt, dieser ist vielmehr dauernd, sondern der Eigentumsvorbehalt ist als vorübergehend vorausgesetzt. Anders aber, wenn eine auf Probe gekaufte Sache nur zum Zweck der Ausprobierung mit einem Grundstücke verbunden oder in ein Gebäude eingefügt ist. Eine derartig verbundene oder eingefügte Sache ist als zu vorübergehendem Zwecke verbunden oder eingefügt anzusehen.[3])

Ferner nimmt § 95 BGB. die Eigenschaft von Bestandteilen denjenigen Gebäuden oder anderen Werken, die in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden sind. Daß zu den Rechten, in deren Ausübung

---

[1]) Oertmann S. 270.

[2]) RG. Bd. 62 S. 410, Bd. 63 S. 421; Staudinger Bd. 1 S. 323; Oertmann Bd. 1 S. 270.

[3]) Rechtspr. d. OLG. Bd. 13 S. 211; Oertmann Bd. 5 S. 270.

das Gebäude errichtet ist, zunächst die dinglichen Rechte, wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Grundgerechtigkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gehören, kann nicht zweifelhaft sein. Bestritten aber ist, ob dazu auch persönliche Rechte auf den Gebrauch eines fremden Grundstücks zu rechnen sind.[1]) Von besonderer Wichtigkeit ist die Frage hinsichtlich des Mieters und Pächters, die auf dem vermieteten oder verpachteten Grundstücke ein Gebäude zu dauerndem Zwecke errichtet haben. Fällt dies nicht unter § 95 BGB., so haftet es auch dem Grundgläubiger als wesentlicher Bestandteil. M. E. dürfte, da das Bürgerliche Gesetzbuch unter Rechten an einem Grundstück nur das dingliche Recht versteht, das in § 95 BGB. bezeichnete Recht an einem fremden Grundstücke das persönliche Nutzungsrecht des Pächters und Mieters nicht mitergreifen. Hat deshalb ein Pächter auf dem gepachteten Grundstücke lediglich zu persönlichem Gebrauch, d. h. zu vorübergehendem Zwecke, ein Bauwerk errichtet, so ist es nicht Bestandteil des Grundstücks nach § 95 Abs. 1 Satz 1; es haftet dem auf dem Grund-

---

[1]) Bejahend Crome, System Bd. 1 § 60 Nr. 3b; Endemann Bd. 1 § 52 Anm. 27; Eck, Vorträge S. 102; Fuchs Bd. 1 S. 18; Gierke Bd. 2 S. 46 f.; Windscheid-Kipp Bd. 1 § 136 I, 1; Rehbein Bd. 1 S. 84; verneinend Biermann Bd. 1 § 107 Anm. 9; Enneccerus § 118 Anm. 5; Goldmann-Lilienthal S. 127; Planck Bd. 1 S. 167; Predari S. 15; Strohal in Jherings Jahrb. Bd. 38 S. 36; Turnau-Förster Bd. 1 S. 26.

stücke ruhenden Grundpfand nicht. Ist aber das Bauwerk zu dauerndem Zwecke vom Pächter errichtet, so findet § 95 Abs. 1 Satz 1 keine Anwendung. Aber auch Satz 2 findet keine Anwendung, weil das Bauwerk nicht auf Grund eines Rechts an einem fremden Grundstück errichtet ist. Das Bauwerk haftet also dem Grundpfand.

Ermangelt im konkreten Falle eine mit dem Grund und Boden verbundene Sache oder ein Gebäude oder eine in ein Gebäude eingefügte Sache nach § 95 der Eigenschaft des Bestandteils, so bildet sie auch nicht den Gegenstand der Haftung für das Grundpfand. Es fragt sich aber, ob eine Mobiliarpfändung jener Nichtbestandteile statthaft ist, oder ob der Grundgläubiger, obwohl sie ihm selbst nicht haften, der Pfändung widersprechen kann. Die Entscheidung wird davon abhängen, ob jene Nichtbestandsteile die Eigenschaft unbeweglicher oder beweglicher Sachen haben. Dies ist sehr bestritten.[1]) Nach m. E. dürften sie als bewegliche Sachen anzusehen sein. Würden sie als unbewegliche Sachen gelten, so müßten sie entweder Bestandteile des Grundstücks sein, was aber die Vorschrift des § 95 BGB.

---

[1]) Immobiliareigenschaft nehmen an: Gierke Bd. 2 S. 10; Fahrnisbesitz S. 37; Eck S. 106; Kohler im Arch. f. bürgerl. R. Bd. 26 S. 202. Mobiliareigenschaft nehmen an: Biermann § 107 N. 6; Endemann § 51 S. 12; Goldmann-Lilienthal S. 131; Fuchs S. 11; Windscheid-Kipp § 139 I, 1; RG. Bd. 55 S. 284; JurW. 1904 S. 336, 543; Seufferts Arch. Bd. 60 S. 1; Oertmann S. 269.

ausdrücklich ausschließt, oder es müßte außer den Grundstücken noch andere unbewegliche Sachen geben, was aber ebenfalls das Gesetz ausschließt. Aus ihrer Eigenschaft als beweglicher Sachen ergibt sich, daß sie im Wege der Mobiliarvollstreckung gepfändet werden können, ohne daß dem Gläubiger des auf dem Grundstücke lastenden Grundpfandes ein Widerspruchsrecht gegen die Pfändung zusteht.

B. Die Erstreckung der Haftung auf bewegliche Sachen.

§ 10.

1. Die Haftung vom Grundstücke getrennter Erzeugnisse und Bestandteile.

Nach gemeinem Rechte sind die abgesonderten Früchte, sofern sie von dem Grundstückseigentümer erworben sind, Gegenstand der Pfandhaftung, ebenso wie die stehenden Früchte der Pfandhaftung unterliegen, wenn sie dem Grundstückseigentümer zuwachsen.[1]) Zwar werden die abgesonderten Früchte als selbständige Sachen behandelt, die an sich mit der Muttersache in keiner Beziehung mehr stehen. Daraus aber kann nicht gefolgert werden, daß sie mit der Trennung der Haftung entzogen werden. Denn regelmäßig geht, wie

[1]) Windscheid-Kipp Bd. 1 S. 1141 § 26a.

schon bemerkt, der Wille der Parteien dahin, dem Pfandgläubiger das Pfandrecht an der erst künftig entstehenden selbständigen Sache zu sichern. Demgemäß haften auch die abgesonderten Früchte eines Pachtgrundstückes dem Grundpfande, solange sie der Pächter nicht mit Willen des Eigentümers in Besitz genommen hat. Nach der Besitzergreifung durch den Pächter sind sie ebenso wie die in das Eigentum des dinglich Nutzungsberechtigten mit der Trennung gefallenen Früchte der Haftung entzogen.

Das preuß. allgem. Landrecht[1]) ließ die abgesonderten Früchte als solche dem Grundgläubiger nicht haften. Allerdings war diesem die Möglichkeit gegeben, sie in Beschlag zu nehmen und sie auf diese Weise seiner Haftung zu unterwerfen. Solange nicht Beschlagnahme stattgefunden hatte, war der Eigentümer befugt, über sie mit Wirkung gegen den Grundgläubiger zu verfügen. Dagegen haften nach § 30 Abs. 4 EEG. die abgesonderten Früchte dem Grundpfande, sofern sie dem Eigentümer, nicht einem Nutzungsberechtigten gehören.

Nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuches verlieren die Erzeugnisse des Grundstücks und seine sonstigen Bestandteile, wie Sand, Lehm, Steine, mit der Trennung vom Grund und Boden ihre Eigenschaft als wesentliche Bestandteile.[2]) Damit aber werden sie nicht

[1]) ALR. I, 20 §§ 475, 476.

[2]) Kretzschmar S. 460; Turnau-Förster Bd. 1 S. 776; Planck Bd. 3 S. 777.

ohne weiteres von der Haftung für das Grundpfand befreit. Denn ebenso wie im Falle der realen Teilung eines Grundstücks und der Abschreibung des einen Grundstücksteiles auf ein neues Blatt das Trennstück nicht von dem auf dem Grundstücke haftenden Grundpfand befreit wird, vielmehr weiterhaftet und das Grundpfand mit dem Trennstück auf das neue Blatt mit zu überschreiben ist, ebenso haften auch getrennte Erzeugnisse und Bodenbestandteile weiter nach dem Grundsatze, daß die an einer Sache begründeten dinglichen Rechte im Falle der Teilung der Sache an den Teilen weiterbestehen bleiben.[1]) Nur der Zweifel besteht, ob ein Grundpfand an beweglichen Sachen, die die getrennten Erzeugnisse und Bodenbestandteile mit der Trennung geworden sind, bestehen kann. Dieser Zweifel wird durch die Bestimmung des § 1120 BGB. beseitigt. Sie lautet:

„Die Hypothek erstreckt sich auf die von dem Grundstücke getrennten Erzeugnisse und Bestandteile, soweit sie nicht mit der Trennung nach den §§ 954—957 in das Eigentum eines anderen als des Eigentümers oder des Eigenbesitzers des Grundstücks gelangt sind, sowie auf das Zubehör des Grundstücks, mit Ausnahme der Zubehörstücke, welche nicht in das Eigentum des Eigentümers des Grundstücks gelangt sind".

Aber nicht nur in der Beseitigung jenes Zweifels liegt die Bedeutung der Vorschrift des § 1120 BGB.;

[1]) Planck Bd. 3 S. 547.

von besonderer Wichtigkeit ist sie insofern, als sie die trotz der Trennung fortdauernde Haftung der Erzeugnisse und Bodenbestandteile beschränkt.[1]) Denn die Haftung soll nur fortdauern hinsichtlich derjenigen getrennten Erzeugnisse und Bodenbestandteile, die nicht mit der Trennung nach den §§ 954—957 in das Eigentum eines anderen als des Eigentümers oder des Eigenbesitzers gelangt sind. Soweit sie nach den §§ 954—957 in das Eigentum eines anderen als des Eigentümers oder des Eigenbesitzers, also in das Eigentum eines dinglich Berechtigten (§ 954), eines gutgläubigen dinglich nutzungsberechtigten Besitzers des Grundstücks (§ 955 Abs. 2), eines obligatorisch Nutzungsberechtigten, der sich im Besitze des Grundstücks befindet (§ 956), mit der Trennung fallen, sind sie der Haftung für das Grundpfand entzogen. Der Haftung nach der Trennung unterliegen nur diejenigen Erzeugnisse und Bestandteile, die in das Eigentum des Grundstückseigentümers oder des Eigenbesitzers fallen. Die Früchte, die der gutgläubige Eigenbesitzer nach § 955 Abs. 1 erwirbt, werden also ebenso wie diejenigen, die der Eigentümer selbst erwirbt, der Haftung für die Hypothek unterworfen, „weil die Hypothek sich ihrem Begriffe nach nicht allein gegen den Eigentümer, sondern auch gegen den Besitzer, welcher nicht der Eigentümer ist, dergestalt betätigen muß, daß der Besitzer nicht günstiger dasteht als der Eigentümer,

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 412; Planck Bd. 3 S. 547.

und daß im Interesse des Realkredits hieran festzuhalten ist".[1])

Es fragt sich aber, ob die Erzeugnisse und Bestandteile, die nach §§ 954—957 mit der Trennung in das Eigentum eines anderen als des Grundstückseigentümers oder Eigenbesitzers fallen, in jedem Falle der Haftung für das Grundpfand entzogen sind, mit anderen Worten, ob die Haftung jene Erzeugnisse ergreift, wenn das Recht des Nutzungsberechtigten im Range dem Grundpfand nachsteht. Die Denkschrift zu § 21 ZVG. bemerkt: „Für diejenigen Rechte an einem Grundstücke, vermöge dessen die Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile mit der Trennung in das Eigentum eines anderen als des Eigentümers oder Eigenbesitzers des Grundstücks gelangen, insbesondere für den Nießbrauch, versteht es sich schon gegenüber dem § 1120 BGB. von selbst, daß eine Hypothek, die im Range dem Rechte vorgeht, sich auf die betreffenden Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile ungeachtet der erfolgten Trennung erstreckt".

Hieraus würde sich ergeben, daß die Haftung für das Grundpfand auch die Früchte und Bestandteile ergreift, wenn das Recht des Nießbrauchers oder des sonst Berechtigten erst nach der Bestellung des Grundpfandes entstanden ist, weil dieses jenem Rechte im Range vorgeht. Diese Meinung wird von Fuchs,

---

[1]) Mot. Bd. 3 S. 656.

Staudinger, Biermann, Turnau-Förster[1]) vertreten. Dagegen nimmt Planck[2]) an, daß dies dem Wortlaute des § 1120 BGB. widersprechen würde, da Erzeugnisse und Bestandteile, die mit der Trennung in das Eigentum eines nachstehenden Berechtigten gelangen, den in das Eigentum des Grundstückseigentümers oder des Eigenbesitzers gekommenen nicht gleichgestellt seien.

Mit dem Wortlaute des § 1120 BGB. mag die Ansicht Plancks übereinstimmen,[3]) dem Willen des Gesetzes aber dürfte sie, wie die oben zitierte Stelle der Denkschrift ergibt, nicht als entsprechend angesehen werden können. Schon die Erwägung steht ihr entgegen, daß der Grundstückseigentümer in jedem Falle nach der Begründung des Grundpfandes durch Bestellung eines Nießbrauches am Grundstücke das Recht des Grundgläubigers auf die Früchte praktisch beseitigen könnte.[4]) Denn dann müßten die getrennten Früchte dem Nießbraucher zufallen und der Haftung für das Grundpfand entzogen sein. Richtiger nach m. E. dürfte es sein, dem § 1120 in Verb. mit § 879 BGB. die Auslegung zu geben, daß das im Range dem Nießbrauche vorgehende

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 412, 413; Biermann S. 135; Staudinger Bd. 3 S. 682; Turnau-Förster Bd. 1 S. 776.

[2]) Planck Bd. 2 S. 547; vgl. auch Kretzschmar S. 460; Röder in Gruchot Bd. 49 S. 541 ff.; Rechtspr. d. OLG. Bd. 4 S. 328.

[3]) Fuchs Bd. 1 S. 412.

[4]) Planck Bd. 3 S. 547.

Grundpfand die getrennten Früchte ohne Rücksicht auf das Fruchtziehungsrecht des Nießbrauchers ergreift und nur dann die getrennten Früchte der Haftung für das Grundpfand nicht unterliegen, wenn dieses im Range dem Nießbrauch nachsteht.

Wenn aber hinsichtlich der Wirksamkeit des Rechts des Grundgläubigers auf getrennte Früchte gegenüber dem Nießbraucher und dem dinglichen Fruchtbezugsberechtigten der Grundsatz durchgreift, daß das einmal erworbene Recht des Grundgläubigers auf die getrennten Früchte nicht durch spätere Bestellung eines dinglichen Fruchtbezugsberechtigten seitens des Eigentümers beeinträchtigt werden kann, so muß um so mehr dieser Grundsatz durchgreifen gegenüber dem Rechte eines obligatorisch Fruchtbezugsberechtigten, dessen Recht erst nach Bestellung des Grundpfandes begründet worden ist.[1]) Also wenn erst nach Bestellung des Grundpfandes ein obligatorisches Fruchtbezugsrecht von dem Grundstückseigentümer zugunsten eines Dritten bestellt worden ist, so wird dadurch die Haftung der getrennten Früchte für das Grundpfand nicht berührt. Nur dann haften die getrennten Früchte dem Pfande nach § 1112 BGB. nicht, wenn das obligatorische Recht vor der Pfandbestellung begründet ist.

Da die Frage, wem die getrennten Früchte, ob dem Grundgläubiger oder dem dinglich Fruchtbezugs-

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 413; Biermann S. 315; Turnau-Förster Bd. 1 S. 776.

berechtigten, haften, sich, wie die Denkschrift zu § 21 ZVG. ergibt, nach dem vorgehenden Range des Grundpfandes oder des anderen Rechts beantwortet (§ 879 BGB.), so hat § 1120 BGB. seine besondere Bedeutung nur für den Fall einer Kollision des Rechts des Grundgläubigers mit dem Rechte des obligatorisch Fruchtbezugsberechtigten.[1]) Und diese Bedeutung liegt darin, daß das Recht des obligatorisch Fruchtbezugsberechtigten durch die spätere Bestellung des Grundpfands nicht beeinträchtigt wird; die getrennten Früchte, soweit sie mit der Trennung in sein Eigentum fallen, unterliegen nicht der Pfandhaftung.

Die Regel, daß das Grundpfand auch diejenigen getrennten Früchte ergreift, die mit der Trennung einem obligatorischen Fruchtbezugsberechtigten zufallen, dessen Recht erst nach der Pfandbestellung begründet ist, erleidet jedoch eine Ausnahme hinsichtlich des Pächters. Früchte, die dem Pächter nach § 956 BGB. zufallen, und zwar nicht nur diejenigen, die ihm mit der Trennung zufallen, sondern auch diejenigen, deren Eigentum er erst mit der Besitzergreifung erwirbt,[2]) sind überhaupt der Pfandhaftung entzogen, auch in dem Falle, in dem der Pachtvertrag erst nach der Bestellung des Grundpfandes abgeschlossen worden ist. Das folgt aus § 21 Abs. 3 ZVG., wonach das Recht des Pächters auf den Frucht-

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 413.

[2]) Fuchs Bd. 1 S. 413.

genuß durch die Immobiliarbeschlagnahme, einerlei ob der Pächter das Grundstück im Besitze hat oder nicht im Besitze hat, nicht berührt wird. Wie oben ausgeführt, hat diese Bestimmung zunächst Bedeutung für die ungetrennten Früchte; denn diese — nicht auch die getrennten Früchte — werden von der Immobiliarbeschlagnahme nach § 21 Abs. 1 ZVG. ergriffen. Hat solche stattgefunden, so bleibt nach § 21 Abs. 3 ZVG. das Recht des Pächters auf den Bezug der Früchte, natürlich auch der getrennten, unberührt. Wenn aber im Falle der Immobiliarbeschlagnahme des Grundstücks weder ungetrennte noch getrennte Früchte, die dem Pächter zufallen, zur Grundstücksmasse gehören, können um so weniger, wenn keine Immobiliarbeschlagnahme stattgefunden hat, getrennte, dem Pächter zufallende Früchte der Haftung für das Grundpfand unterliegen, auch wenn die Pacht später als die Pfandbestellung abgeschlossen worden ist.[1])

§ 11.

2. Die Haftung des Zubehörs des Grundstücks.

Nach gemeinem Rechte sind Zubehörungen solche Sachen, die, ohne Bestandteile einer anderen Sache zu sein, zu einer anderen Sache in einem solchen Verhältnis stehen, daß sie nach der Verkehrsauffassung als

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 413; Biermann S. 316; Turnau-Förster Bd. 1 S. 776; Planck Bd. 3 S. 548.

in dieser Sache begriffen angesehen werden.[1]) Der Begriff der Zubehörung hat seine rechtliche Bedeutung darin, daß jede rechtliche Verfügung, welche über eine Sache getroffen wird, auch die Zubehörungen ergreift,[2]) er unterscheidet sich von dem Begriffe des Bestandteiles dadurch, daß dieser für das Recht kein selbständiges Dasein hat, während die Zubehörung für das Recht keine selbständige Bedeutung hat.[3]) Da jede rechtliche Verfügung über die Hauptsache sich auch auf die Zubehörung erstreckt, so sind Zubehörungen eines Grundstücks ohne weiteres dem an diesem bestehenden Pfandrecht unterworfen,[4]) und zwar einerlei, ob sie im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen oder nicht stehen.

Das preuß. allgem. Landrecht erstreckte das dingliche Recht des Grundgläubigers auf das ganze Grundstück und alle zur Zeit der Eintragung dabei befindlichen Pertinenzstücke.[5]) Inhaltlich stimmt damit überein[6]) die Bestimmung des § 30 Abs. 7 EEG., wonach die Pfandhaftung nur das dem Eigentümer gehörige bewegliche Zubehör ergreift, weil Sachen, die einem Dritten gehören, nicht Zubehör des Grundstücks sein können.[7])

---

[1]) l. 13 § 31 D. 19, 1; l. 49 D. 18, 1; l. 3 § 1 D. 33, 6; l. 12 §§ 23, 24 D. 33, 7; Windscheid-Kipp Bd. 1 S. 708 § 143.

[2]) l. 13 § 31 D. 19, 1.

[3]) Windscheid Bd. 1 S. 703 Anm. 1 zu § 143.

[4]) Windscheid Bd. 1 S. 1141 § 226 a.

[5]) ALR. I, 20 § 445.

[6]) Turnau, GBO. S. 731.

[7]) ALR. I §§ 108, 60.

Für das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches sind Zubehör nach der Begriffsbestimmung des § 97 BGB. bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält keine allgemeine Bestimmung, daß rechtsgeschäftliche Verfügungen über eine Sache sich auf ihre Zubehörstücke erstrecken.[1]) Der § 790 des 1. Entw., der eine diesbezügliche Bestimmung enthielt, ist von der 2. Kommission gestrichen worden.[2]) Das Gesetz gibt anstatt dessen eine Reihe von Einzelbestimmungen, die im wesentlichen zu demselben praktischen Ergebnisse führen. Für obligatorische Veräußerungs- und Belastungsverträge bestimmt § 314 BGB., daß diese im Zweifel auch das Zubehör der Sache ergreifen. Für den dinglichen Übereignungsvertrag über ein Grundstück bestimmt § 926 Abs. 1 BGB., daß im Zweifel die Veräußerung sich auch auf das Zubehör erstrecken soll, und daß der Erwerber mit dem Eigentum am Grundstück auch das Eigentum an den zur Zeit des Erwerbes vorhandenen Zubehörstücken erwirbt, also ohne besondere Übergabe. Aber nur diejenigen Zubehörstücke unterliegen dem Eigentumserwerbe nach § 926 BGB., die im Eigentum des Ver-

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 413.

[2]) Prot. 2. Lesung Bd. 3 S. 20ff.

äußerers stehen. An Zubehörstücken, die nicht Eigentum des Veräußerers sind, kann der Erwerber nur nach §§ 932 ff. BGB. Eigentum erlangen; er darf also zur Zeit der Besitzübertragung nicht bösgläubig sein.[1])

Diesen Bestimmungen entspricht die Vorschrift des § 1120, daß die Haftung für das Grundpfand auch das Zubehör ergreift, und zwar ohne weiteres, ohne Zuschreibung im Grundbuche[2]) mit Ausnahme derjenigen Zubehörstücke, die nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt sind. Zubehörstücke, die nicht im Eigentume des Grundstückseigentümers stehen, können der Haftung für das Grundpfand auch nicht im Falle unterworfen werden, daß der Grundgläubiger sich in gutem Glauben befindet, daß die Zubehörstücke dem Grundstückseigentümer gehören.[3]) Denn § 892 BGB. kann hinsichtlich des Grundgläubigers keine Anwendung finden, weil jene Vorschrift sich nicht auf Zubehörstücke, die nicht den dinglichen Inhalt des Grundbuchs bilden, bezieht;[4]) §§ 932 ff. BGB. können nicht entsprechend angewendet werden, weil an den Zubehörstücken der Grundgläubiger keinen Besitz erlangt.[5])

---

[1]) Kretzschmar S. 461; Staudinger Bd. 3 S. 212; Turnau-Förster Bd. 1 S. 488; Fuchs Bd. 1 S. 231.

[2]) JurW. 1901 S. 27; Staudinger Bd. 3 S. 684.

[3]) Biermann S. 316; Staudinger Bd. 3 S. 685, 684; Planck Bd. 3 S. 519.

[4]) Staudinger Bd. 3 S. 685; JurW. 1901 S. 382; v. Brünneck in Gruchot Bd. 44 S. 97; Planck Bd. 3 S. 549.

[5]) Planck Bd. 3 S. 549.

Weil nach § 1120 BGB. nur das dem Grundstückseigentümer gehörige Zubehör dem Grundpfand haftet, kann auch nicht durch Vertrag des Grundgläubigers mit dem Eigentümer des Grundstücks oder dem Eigentümer des Zubehörs dieses der Haftung für das Grundpfand unterworfen werden,[3]) wie umgekehrt dem Eigentümer gehöriges Zubehör von der Haftung nicht mit dinglicher Wirkung ausgeschlossen werden kann.[4]) Ebensowenig haftet das von dem Pächter des haftenden Grundstückes mitgebrachte oder angeschaffte, ihm gehörige Inventar;[5]) wenn dagegen der Pächter, der das Inventar zum Schätzungswerte mit der Verpflichtung übernommen hat, es bei der Beendigung der Pacht zum Schätzungswerte zurückzugewähren, Zubehörstücke anschafft und sie in das Inventar einverleibt, so haften sie dem Grundpfand, weil sie mit der Einverleibung in das Eigentum des verpachtenden Eigentümers gelangen (§ 588 Abs. 2 BGB.).[1]) Schwierigkeiten bereitet nur die Beantwortung der Frage, ob diese der Haftung für das Grundpfand unterliegenden Zubehörstücke ohne weiteres von der Haftung befreit werden, wenn sie nach § 589

---

[1]) JurW. 1906 S. 556; RG. Bd. 63 S. 373/74; Staudinger Bd. 3 S. 684/85.

[2]) Fuchs Bd. 1 S. 413.

[3]) Staudinger Bd. 3 S. 684; Fuchs Bd. 1 S. 413; Turnau-Förster Bd. 1 S. 777.

[4]) Staudinger Bd. 3 S. 686; Biermann S. 316; Turnau-Förster Bd. 1 S. 777.

Abs. 2 BGB. infolge Ablehnung der Übernahme seitens des Verpächters in das Eigentum des Pächters gelangen. Man könnte sagen, daß wenn bei Beendigung der Pacht der Eigentümer die Übernahme der vom Pächter angeschafften und dem Inventar einverleibten Stücke ablehnt und sie damit Eigentum des Pächters werden, sie damit aufhören, dem wirtschaftlichen Zwecke des Grundstücks bestimmt zu sein, also nicht mehr Zubehör sind und damit ohne weiteres der Haftung entzogen werden. Das würde nach m. E. jedoch nur zutreffen, wenn der Pächter jene Stücke bei seinem Wegzuge mitnimmt oder sie zwar auf dem Grundstücke beläßt, jedoch zu wirtschaftlichen Zwecken nicht mehr benutzt. Dann haben sie allerdings nicht mehr die Eigenschaft von Zubehör und werden von der Haftung frei.

Wenn der Pächter sie aber bei seinem Wegzuge auf dem Grundstücke beläßt und sie nach wie vor zu den wirtschaftlichen Zwecken des Grundstücks benutzt werden, behalten sie die Eigenschaft von Zubehör und werden nach m. E. von der Haftung für das Grundpfand nicht frei, obwohl sie im Eigentum des Pächters stehen. Die Vorschrift des § 936 BGB. kann hier m. E. nicht Platz greifen, da es sich bei dem Eigentumserwerbe des Pächters nach § 589 Abs. 2 BGB. nicht um eine rechtsgeschäftliche, auf Vertrag beruhende Veräußerung im Sinne jener Vorschrift, sondern um eine unmittelbar auf gesetzlicher Vorschrift beruhende, durch die einseitige Ablehnungserklärung des Verpächters bedingte

Eigentumsübertragung handelt. Daß die nach § 589 Abs. 2 BGB. in das Eigentum des Pächters gelangten Zubehörstücke der Haftung für das Grundpfand auch fernerhin unterliegen, ergibt sich m. E. auch aus der Fassung des § 1120 BGB. Es heißt dort nicht, daß die Zubehörstücke, die im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen, von der Pfandhaftung ergriffen werden, sondern daß das Grundpfand sich auch auf die Zubehörstücke erstreckt mit Ausnahme derjenigen, die nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt sind. Sind Zubehörstücke einmal in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangt, gleichgültig ob dies bereits zur Zeit der Pfandbestellung oder erst nach der Bestellung der Fall gewesen ist,[1]) sind sie der Haftung unterworfen; ob später nach der Bestellung des Grundpfandes das Eigentum des Grundstückseigentümers an ihnen untergegangen ist, muß unerheblich bleiben. Selbstverständlich ist nur, daß Zubehörstücke, die bereits vor der Pfandbestellung ihre Eigenschaft als Zubehör verloren haben, nicht mehr von der Haftung ergriffen werden können.[2]) Haften demnach in dem obenerwähnten Falle die in das Eigentum des Pächters gelangten Zubehörstücke dem früher bestellten Grundpfande weiter, so unterliegen sie andererseits nicht der Haftung für

[1]) Staudinger Bd. 2 S. 686; Biermann S. 316; Planck Bd. 3 S. 548; Fuchs Bd. 1 S. 416; Turnau-Förster Bd. 1 S. 777.

[2]) Biermann S. 316; Staudinger Bd. 3 S. 684; Planck Bd. 3 S. 548.

ein später bestelltes Pfand, weil sie zur Zeit der Bestellung dem Eigentümer des Grundstücks nicht mehr gehören.[1]) In dem oben bezeichneten Falle können deshalb die im Eigentume des Pächters stehenden Zubehörstücke nur nach Maßgabe des § 1121 BGB. von der Haftung befreit werden.

Da die Haftung für das Grundpfand die nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangten Zubehörstücke nicht ergreift, so sind ihr auch nicht diejenigen Zubehörstücke unterworfen, die der Grundstückseigentümer unter Vorbehalt des Eigentums des Veräußerers bis zur völligen Bezahlung des Kaufpreises erworben hat.[2]) Ist der Kaufpreis bezahlt, so geht das Eigentum an ihnen auf den Grundstückseigentümer über, und sie haften deshalb nunmehr auch dem Grundpfand.[3])

Der Grundsatz, daß die nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers gelangten Zubehörstücke nicht der Pfandhaftung unterliegen, erleidet jedoch eine Einschränkung durch die Bestimmung des § 55 Abs. 2 ZVG.:

„Auf Zubehörstücke, die sich im Besitze des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden, erstreckt sich die Versteigerung auch dann, wenn sie

---

[1]) Planck Bd. 3 S. 546; Brünneck in Gruchot Bd. 44 S. 97.

[2]) RG. in JurW. 1904 S. 403; Planck Bd. 3 S. 548; Staudinger Bd. 3 S. 685; Kretzschmar S. 461; Turnau-Förster Bd. 1 S. 777.

[3]) RG. Bd. 53 S. 350; Planck Bd. 3 S. 548; Turnau-Förster Bd. 1 S. 777.

einem Dritten gehören, es sei denn, daß dieser sein Recht nach Maßgabe des § 37 Nr. 5 geltend gemacht hat".

Danach verliert der dritte Eigentümer mit dem Zuschlage das Eigentum am Zubehör an den Ersteher, und zwar auch dann, wenn dieser nicht gutgläubig ist.[1]) Um dies zu vermeiden, muß vor der Erteilung des Zuschlags der Eigentümer hinsichtlich der ihm gehörigen Zubehörstücke die Aufhebung oder die vorläufige Einstellung der Zwangsversteigerung nach Maßgabe der §§ 771, 769 ZPO. herbeiführen. Versäumt er dies, so bleibt ihm noch das Recht, seinen Anspruch auf einen dem Wert des Zubehörs entsprechenden Teil des Versteigerungserlöses im Termine zur Verteilung des Erlöses geltend zu machen.[2]) Versäumt er auch dies und ist der Erlös verteilt, so bleibt ihm immer noch das Recht, seinen Anteil am Erlöse vor dem an letzter Stelle befriedigten Gläubiger nach Maßgabe der §§ 812 ff. BGB. herauszuverlangen.[3])

Ein Dritter, der in der Zwangsversteigerung das Eigentum an Zubehörstücken in Anspruch nimmt, kann nach § 769 ZPO. die vorläufige Einstellung der Zwangsversteigerung hinsichtlich dieses Zubehörs herbeiführen.

---

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 415; Kretzschmar S. 462.

[2]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 776; Staudinger Bd. 3 S. 685.

[3]) Staudinger Bd. 3 S. 685; Turnau-Förster Bd. 1 S. 776; vgl. RG. Bd. 38 S. 222, Bd. 42 S. 245; Jäckel-Güthe Anm. 6 zu § 55 ZVG.; Fuchs Bd. 1 S. 413.

Ferner kann ein dem Grundstückseigentümer gehöriges Zubehörstück nach § 65 ZVG. auf Antrag eines Beteiligten von der Versteigerung ausgenommen werden. Ist dann in solchen Fällen bei der Versteigerung des Grundstücks ein Grundpfand ausgefallen und gelöscht worden, so es fragt sich, ob nunmehr der ausgefallene Grundgläubiger wegen seiner Forderung an die Zubehörstücke sich halten kann.

Die Frage ist bestritten. Eccius[1]) verneint die Möglichkeit des Weiterbestehens der Haftung der Zubehörstücke für ein Grundpfand, das infolge Ausfalls in der Grundstücksversteigerung auf dem versteigerten Grundstücke gelöscht worden ist. Er führt aus, daß das Zubehör nur deswegen hafte, weil es den wirtschaftlichen Zwecken des Grundstücks zu dienen bestimmt sei und mit ihm eine wirtschaftliche Einheit bilde. Den Gegenstand des Pfandes bilde aber in erster Linie das Grundstück; für die Erstreckung der Haftung auf das Grundstückszubehör sei das Bestehen des Grundpfandes am Grundstück Vorbedingung. Deshalb könne, wenn das Pfand an dem Grundstück infolge Erlöschens nicht mehr bestehe, auch eine Erstreckung der Haftung auf die Zubehörstücke des Grundstücks, das selbst nicht mehr hafte, nicht mehr möglich sein. Die gegenteilige Ansicht würde dahin führen, ein Grundpfand an beweg-

---

[1]) Eccius in Gruchot Bd. 48 S. 470 ff.; ebenso Rechtspr. d. OLG. Bd. 11 S. 137; ZBlFG. Bd. 6 S. 161 ff.

lichen Sachen anzunehmen, obwohl ein der Haftung für dieses Grundpfand unterliegendes Grundstück gar nicht vorhanden sei.

Das Reichsgericht[1]) und die herrschende Meinung nehmen dagegen an, daß Zubehörstücke nur nach §§ 1121, 1122 BGB. von der Haftung befreit werden können, und daß der Ausfall und das Erlöschen des Grundpfandes auf dem Grundstücke die Befreiung des Zubehörs nicht herbeiführt, weil es für diese Annahme an jeglichem gesetzlichen Anhalt fehle.

So bestechend auch die Argumentation Eccius' mit der sich aus ihr ergebenden Folge ist, dürfte nach m. E. doch der Meinung des Reichsgerichts beizutreten sein. Die Voraussetzungen, unter denen die Befreiung von Zubehörstücken von der Haftung eintritt, sind nach m. E. in den §§ 1121, 1122 BGB. erschöpfend geregelt; auf andere Weise als durch Veräußerung und Entfernung des Zubehörs vom Grundstücke vor der Beschlagnahme des Grundstücks können sie der Haftung nicht entzogen werden. Deshalb ist der Ausfall des Grundpfandes und sein Erlöschen auf dem Grundstücke nicht geeignet, sie von der Haftung frei werden zu lassen. Der Grundgläubiger, der einen vollstreckbaren Schuldtitel gegen

[1]) RG. Bd. 55 S. 414; ebenso Kretzschmar, Sachenrecht S. 463; derselbe im ZBlFG. Bd. 5 S. 615; Gruchot Bd. 44 S. 1064; Rechtspr. d. OLG. Bd. 3 S. 372; Herold im ZBlFG. Bd. 4 S. 287; Jaeckel im Recht 1904 S. 585; Planck Bd. 3 S. 599; Turnau-Förster Bd. 1 S. 776/77.

den Grundstückseigentümer als Schuldner erlangt hat, kann deshalb jedenfalls auf Grund dieses Titels die Mobiliarvollstreckung in die Zubehörstücke betreiben und solchergestalt zur Befriedigung gelangen.[1]) Es fragt sich nur, ob er auch ohne solchen Titel und wenn er selbst das Zwangsversteigerungsverfahren in das Grundstück nicht betrieben hat, auch ihm nicht beigetreten ist, die Immobiliarvollstreckung in die von der Grundstücksversteigerung ausgenommenen Zubehörstücke herbeiführen kann, insbesondere in diejenigen, bezüglich deren das Verfahren nach § 769 ZPO. eingestellt worden ist, wenn der Anspruch des die Einstellung Herbeiführenden sich als unbegründet herausgestellt hat. Auch dies ist nach m. E. zu bejahen. Im letzteren Falle kann der Grundgläubiger, sofern er in der Lage ist, nachzuweisen, daß der Eigentumsanspruch des Dritten rechtskräftig abgewiesen ist, im Falle, daß auf Antrag dem Grundstückseigentümer gehörige Zubehörstücke von der Versteigerung ausgenommen worden sind, ohne weiteres nach § 65 ZVG. bei dem Immobiliarversteigerungsrichter die nachträgliche Versteigerung der Zubehörstücke beantragen.[2]) Eines besonderen Titels für diesen Antrag bedarf der Grundgläubiger, der das Verfahren nicht betrieben hat und ihm nicht beigetreten ist, nicht. Sowenig er, um sein Recht auf Befriedigung

[1]) RG. Bd. 55 S. 414.

[2]) Kretzschmar S. 463; Herold im ZBlFG. Bd. 4 S. 294 ff.; Turnau-Förster Bd. 1 S. 777.

in dem von einem anderen Gläubiger betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren in das Grundstück geltend zu machen, eines Titels bedarf, so wenig kann sein Recht auf Befriedigung aus Zubehörstücken, die von der Grundstücksversteigerung ansgenommen worden sind, von Erlangung eines Titels abhängig sein. Denn das Recht auf Befriedigung, ohne daß ihm ein Titel zur Seite steht, wird ihm durch die von seiten eines anderen Gläubigers bewirkte Beschlagnahme des Grundstücks, die die Zubehörstücke mitergreift, gewährleistet. Und dieses Recht kann ihm nicht durch den Ausschluß von Zubehörstücken von der Grundstücksversteigerung genommen werden.

§ 12.

3. Die Geltendmachung der erstreckten Haftung.

Das Gesetz gibt dem Grundgläubiger, dem Zubehörstücke des Grundstücks haften, einen besonderen Schutz durch die Vorschrift des § 865 Abs. 2 Satz 1 ZPO., wonach Zubehörstücke der Mobiliarvollstreckung überhaupt entzogen sind. Da das Grundstück in Verbindung mit den Zubehörstücken eine wirtschaftliche Einheit bildet, können die Zubehörstücke nur zusammen mit dem Grundstücke Gegenstand der Immobiliarvollstreckung sein (§ 865 ZPO.).[1]) Soweit getrennte Früchte als Zu-

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 414; Planck Bd. 3 S. 545, 549; Gaupp-Stein, ZPO. Bd. 2 S. 699.

behör zu gelten haben, d. h. soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft eines Landgutes bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sind auch sie der Mobiliarvollstreckung entzogen.[1]) Das in § 865 Abs. 2 Satz 1 ZPO. ausgesprochene Pfändungsverbot und der Grundsatz, daß Zubehör nur mit dem Grundstücke der Immobiliarvollstreckung unterliegt, wirkt absolut gegen jedermann[2]) und erleidet insbesondere auch keine Beschränkung durch den in § 811 ZPO. vorgesehenen Notbedarfsanspruch des Schuldners.[3])

Eine entgegen der Vorschrift des § 865 Abs. 2 Satz 1 ZPO. vorgenommene Pfändung ist schlechthin nichtig, weil sie gegen positive Verfahrensvorschriften verstößt.[4]) Deshalb ist auch die Möglichkeit einer Konvaleszens z. B. durch Genehmigung seitens des Schuldners nicht gegeben.[5])

Hat entgegen der Bestimmung des § 865 Abs. 2 Satz 1 ZPO. Mobliarpfändung in Zubehörstücke stattgefunden, so kann jeder Grundgläubiger ihr wider-

---

[1]) Staudinger Bd. 3 S. 686.

[2]) RG. Bd. 59 S. 88 ff.

[3]) Rechtspr. d. OLG. Bd. 17 S. 196; Staudinger Bd. 3 S. 686.

[4]) Gaupp-Stein Bd. 2 S. 701; RG. Bd. 59 S. 88 ff.; Rechtspr. d. OLG. Bd. 6 S. 213.

[5]) RG. Bd. 60 S. 73; JurW. 1904 S. 575 N. 10; Gruchot S. 1067; Sydow-Busch S. 815.

sprechen. Das Widerspruchsrecht ist nicht auf die Erinnerung nach Maßgabe des § 766 ZPO. beschränkt;[1]) vielmehr steht nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, der sich die herrschende Meinung angeschlossen hat, dem Grundgläubiger auch die Widerspruchsklage aus § 771 ZPO. zu.[2])

Die Ansicht, daß die Klage aus § 771 nicht in Betracht komme, stützt sich auf die Annahme, daß die gepfändeten Zubehörstücke zum Vermögen des Schuldners gehören, also dem Grundgläubiger daran kein die Veräußerung hinderndes Recht zustehe.[3]) Indessen erscheint dies nicht als zutreffend; mögen auch die Zubehörstücke zum Vermögen des Schuldners gehören, so ist doch durch die positive Bestimmung des § 865 Abs. 2 Satz 1 ZPO. die Pfändung schlechthin verboten, die Vorschrift des § 865 Abs. 2 Satz 1 hindert die Pfändung und darum auch die Veräußerung, deshalb also hat auch der Realgläubiger ein die Veräußerung hinderndes Recht.

---

[1]) So Schröder in DJZ. 1903 S. 571; Sächs. Arch. Bd. 14 S. 577; Planck Bd. 3 S. 545; Gaupp-Stein Bd. 2 S. 701.

[2]) RG. Bd. 55 S. 207, Bd. 63 S. 373, Bd. 69 S. 93; Rechtspr. d. OLG. Bd. 2 S. 129, Bd. 4 S. 368, Bd. 6 S. 270, Bd. 10 S. 122, Bd. 19 S. 151; Seufferts Arch. Bd. 58 N. 127; DJZ. 1903 S. 523; Biermann S. 316; Fuchs Bd. 1 S. 414; Staudinger Bd. 3 S. 686; Recht 1903 S. 572; Falkmann S. 379; Klein in DJZ. Bd. 8 S. 523; Petersen-Anger zu § 865; Seuffert, ZPO. zu § 865; Struckmann-Koch zu § 865; Sydow-Busch S. 816; Freudenthal S. 699.

[3]) Gaupp-Stein Bd. 2 S. 701.

Während die Pfändung von Zubehörstücken des Grundstücks schlechthin unzulässig ist, sind getrennte Erzeugnisse und Bestandteile, die durch die Trennung bewegliche Sachen geworden sind, nach Satz 2 Abs. 2 § 865 ZPO. nur dann der Pfändung entzogen, wenn ihre Beschlagnahme im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen erfolgt ist. Ist ihre Beschlagnahme im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen nicht erfolgt, können sie gepfändet werden. Nach § 21 Abs. 1 ZVG. aber ergreift die Beschlagnahme zum Zwecke der Zwangsversteigerung nicht die vom Grund und Boden getrennten Früchte. Ist also das Grundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung beschlagnahmt, so liegt darum doch nicht eine Beschlagnahme der getrennten Früchte im Wege der Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen vor. Die getrennten Erzeugnisse können also trotzdem im Wege der Mobiliarvollstreckung gepfändet werden. Nur dann liegt Beschlagnahme der getrennten Erzeugnisse im Wege der Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen vor, wenn die Beschlagnahme zum Zwecke der Zwangsverwaltung des Grundstücks erfolgt ist. Sie ergreift nach § 148 Abs. 1 ZVG. auch die getrennten Früchte. Nur diese Beschlagnahme ist Beschlagnahme im Sinne des § 865 Abs. 2 ZPO., nicht auch die von einem Grundgläubiger ausgebrachte Mobiliarpfändung in getrennte Erzeugnisse.[1]) Die abweichende

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 418.

Meinung, daß auch Mobiliarvollstreckung eine Beschlagnahme im Sinne des § 865 Abs. 2 ZPO. darstelle,[2]) kann nach m. E. nicht als richtig angesehen werden. Es kommt m. E. weniger darauf an, worauf Fuchs Gewicht legt, daß die Mobiliarvollstreckung kein Veräußerungsverbot enthält, als vielmehr darauf, daß § 865 Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich Beschlagnahme der getrennten Erzeugnisse in das unbewegliche Vermögen voraussetzt. Pfändung aber ist Mobiliarvollstreckung. Die Immobiliarbeschlagnahme nur sichert den Grundgläubiger vor dem Zugriff eines anderen Gläubigers auf getrennte Erzeugnisse und läßt diesen Zugriff unwirksam sein. Zwar steht dem Grundgläubiger im Gegensatze zu dem 1. Entwurfe (§ 1065 des 1. Entw.), der ihn auf die Immobiliarvollstreckung beschränken wollte, das Recht zu, wenn er wegen rückständiger Zinsen Urteil erlangt hat, auf Grund dieses Urteils in die getrennten Erzeugnisse durch Mobiliarvollstreckung zu pfänden. Auch wegen des durch das Grundpfand gesicherten Kapitals ist er in der Lage, in die getrennten Erzeugnisse durch Pfändung zu vollstrecken, sofern der von ihm erwirkte Titel seine Berechtigung ausspricht, zum Zwecke seiner Befriedigung die Zwangsvollstreckung in das seinem Pfande verhaftete Grundstück und in die der Haftung für das Grundpfand unterliegenden Gegenstände zu be-

---

[1]) Planck Bd. 3 S. 544; Biermann S. 317; Oberneck S. 525; Turnau-Förster S. 792; Dernburg § 226 Ziff. 3b.

treiben. Die von ihm bewirkte Mobiliarpfändung hat aber nicht die Wirkung, daß eine nachfolgende in dieselben getrennten Erzeugnisse erfolgte Pfändung seitens eines anderen Gläubigers (Anschlußpfändung) unwirksam wäre und jeder andere Gläubiger gehindert wäre, aus denselben Früchten seine Befriedigung zu suchen. Deshalb aber kann die von dem Grundgläubiger bewirkte Mobiliarpfändung in getrennte Erzeugnisse nicht Beschlagnahme im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen sein.

Hat die Beschlagnahme des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsverwaltung stattgefunden, so ist damit die Pfändung in getrennte Erzeugnisse nach § 865 Abs. 2 Satz 2 ZPO. unzulässig geworden. Aber nicht die Beschlagnahme an sich, d. h. der von dem Zwangsvollstreckungsrichter erlassene Beschluß, durch den die Zwangsverwaltung angeordnet wird und der als Beschlagnahme gilt (§ 20 ZVG.), hat diese Wirkung, sondern nur der wirksam gewordene Eröffnungsbeschluß. Die Wirksamkeit der Beschlagnahme aber tritt mit dem Zeitpunkt ein, in dem der Eröffnungsbeschluß dem Schuldner zugestellt wird; sie tritt auch mit dem Zeitpunkt ein, in dem das Ersuchen um Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks dem Grundbuchamte zugeht, sofern auf das Ersuchen die Eintragung demnächst erfolgt (§§ 22 Abs. 1, 146 ZVG.). Daraus würde sich ergeben, daß jede Pfändung getrennter Erzeugnisse, die vor der Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den

Schuldner und vor dem Zeitpunkte des Eingehens des Ersuchens um Eintragung des Sperrvermerks bei dem Grundbuchamt erfolgt, zulässig sein müßte, auch wenn der Eröffnungsbeschluß bereits erlassen ist. Da ferner die Beschlagnahme die Wirkung eines Veräußerungsverbots im Sinne der §§ 135, 136 BGB. hat (§ 23 ZVG.), müßte auch dann, wenn der in die getrennten Erzeugnisse pfändende Gläubiger zur Zeit der Pfändung sich im guten Glauben befindet (§§ 135 Abs. 2, 1257, 1208 BGB.), die Pfändung zulässig sein und dem pfändenden Gläubiger ein wirksames Pfandrecht gegenüber dem Grundgläubiger gewähren, und zwar selbst dann, wenn die Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks in das Grundbuch erfolgt ist. Denn die Vorschrift des § 892 BGB., daß wenn eine Beschränkung des Eigentümers in der Verfügung über das Grundstück eingetragen ist, diese Eintragung gegenüber dem Erwerber eines Rechts am Grundstück wirkt, findet hier keine Anwendung. Abgesehen davon, daß sich diese Vorschrift nur auf den Erwerb von Rechten am Grundstücke selbst, nicht auch an beweglichen mit dem Grundstück verbundenen Sachen bezieht, ist ihre Anwendung deswegen ausgeschlossen, weil sie nur den Erwerb eines Rechts durch Rechtsgeschäft, nicht aber im Wege der Zwangsvollstreckung zum Gegenstande hat.[1])

Diesen Folgerungen aber steht die Vorschrift der §§ 23 Abs. 2 Satz 2, 146 ZVG. entgegen. Denn danach

[1]) RG. Bd. 59 S. 313, Bd. 54 S. 105; KGJ. Bd. 25 A S. 85.

gilt die Beschlagnahme auch in Ansehung der mithaftenden beweglichen Gegenstände als bekannt, sobald der Versteigerungsvermerk eingetragen ist. Ist also der Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen, so ist jede Mobiliarpfändung in die getrennten Erzeugnisse unzulässig und unwirksam. Der Verwalter hat das Recht der Erinnerung gegen die unzulässige Pfändung; aber auch jedem Grundgläubiger muß dieses Recht zustehen. Solange aber die Beschlagnahme noch nicht eingetragen ist und dem pfändenden Gläubiger weder der Eröffnungsbeschluß bekannt war, noch daß das Ersuchen um Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks bei dem Grundbuchamt eingegangen war, noch daß der Antrag auf Einleitung der Zwangsverwaltung gestellt war, erwirbt er nach §§ 1257, 1208 BGB. durch die Pfändung ein Pfandrecht an den getrennten Erzeugnissen.

Auch in dem Falle erlangt der pfändende Gläubiger das Pfandrecht an den getrennten Erzeugnissen, daß die Pfändung vor einer wirksamen Immobiliarbeschlagnahme des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsverwaltung erfolgt ist. Denn für diesen Fall wird die Pfändung in § 865 Abs. 2 ZPO. ausdrücklich für zulässig erklärt. Die zulässige Pfändung kann durch die spätere Beschlagnahme nicht berührt werden.[1]) Es fragt sich nur, ob die prozessuale Zulässigkeit der Pfändung getrennter Erzeugnisse diese der Pfandhaftung ohne weiteres ent-

[1]) Petersen-Anger N. 4 zu § 865; Seuffert Bd. 2 N. 2 zu § 865; Gaupp-Stein Bd. 2 S. 700 N. IV zu § 865.

zieht. Das ist nach m. E. zu verneinen. Denn Befreiung der getrennten Erzeugnisse von der Pfandhaftung kann nach § 1121 nur eintreten, wenn sie veräußert und von dem Grundstück entfernt worden sind. In der bloßen Pfändung aber liegt weder eine derartige Veräußerung noch eine Entfernung.[1]) Da also trotz der Mobiliarpfändung die Haftung für die Hypothek bestehen bleibt, kann es sich nur darum handeln, ob der Grundgläubiger der ihm drohenden Befreiung von der hypothekarischen Haftung, wenn nämlich auf Grund der Pfändung die getrennten Erzeugnisse versteigert, d. h. veräußert und von dem Grundstück entfernt werden, vorzubeugen das Recht hat.

Die Frage ist bestritten. Die Meinung, die wohl als die herrschende bezeichnet werden darf, nimmt an, daß der Grundgläubiger, auch ohne daß Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen in dem oben dargelegten Sinne bewirkt ist, das Recht auf vorzugsweise Befriedigung nach Maßgabe des § 805 ZPO. geltend zu machen berechtigt ist, sofern nicht sein dingliches Recht erst nach der von dem persönlichen Gläubiger bewirkten Pfändung entstanden ist oder der pfändende Gläubiger

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 791; Planck Bd. 3 S. 537; Seufferts Arch. Bd. 59 S. 169; Kretzschmar im ZBlFG. Bd. 4 S. 453; Fuchs Bd. 1 S. 445; Fischer-Schäfer S. 129; Jäckel S. 9; Gruchot Bd. 39 S. 1048; Petersen-Anger N. 4 zu § 865; Seuffert Bd. 2 N. 2 zu § 865; Gaupp-Stein Bd. 2 S. 700 N. IV zu § 865.

ein rangbesserer Realberechtigter ist.[1]) Dagegen wird von anderer Seite die Ansicht vertreten,[2]) daß wenn der Grundgläubiger selbst eine Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen nicht erwirkt hat, ihm keine weiteren Bevorzugungen und Rechte gegenüber der von anderer Seite erfolgten Mobiliarpfändung zustehen.

Nach m. E. ist der letzteren Meinung der Vorzug zu geben. Es entscheidet also lediglich das Alter der Pfändungen; auf Grund des Grundpfandes steht dem Grundgläubiger weder gegen einen persönlichen Gläubiger noch gegen einen nachstehenden Grundgläubiger, die getrennte Erzeugnisse haben pfänden lassen, ein Vorzugsrecht zu. Das Recht auf vorzugsweise Befriedigung aus § 805 ZPO. kann ihm nach m. E. deswegen nicht gegeben sein, weil die Haftung an beweglichen Sachen, die in § 1120 BGB. normiert ist, kein Pfandrecht oder Vorzugsrecht im Sinne des § 805 ZPO. darstellt.[3]) Ebensowenig steht ihm das Recht der Widerspruchsklage

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 793; Planck Bd. 3 S. 545; Rechtspr. d. OLG. Bd. 15 S. 169; RG. Bd. 69 S. 93; Gaupp-Stein, ZPO. Bd. 2 S. 700; Petersen-Anger Bd. 2 N. 4 zu § 865; Seuffert Bd. 2 N. 2 zu § 865; Gaupp-Stein Bd. 2 S. 700 N. IV zu § 865; Fischer-Schäfer S. 127 ff.; Jaeckel-Güthe S. 11 und 12 Anm. 17, S. 16, 17 Anm. 24; vgl. auch RG. Bd. 42 S. 90, Bd. 69 S. 93.

[2]) Fuchs Bd. 1 S. 417; Hachenburg, Beitr. S. 73; Oberneck Bd. 2 S. 132; Rechtspr. d. OLG. Bd. 14 S. 109; Staudinger Bd. 3 S. 683.

[3]) Staudinger Bd. 3 S. 683.

aus § 771 ZPO. zu. Denn wenn die Haftung für das Grundpfand die Grundlage einer derartigen Klage böte, würde es unnötig gewesen sein, in dem Falle, in dem nicht getrennte Früchte gepfändet werden, dem Grundgläubiger die Widerspruchsklage aus § 771 ZPO. zu geben (§ 810 Abs. 2 ZPO.). Daß der Grundgläubiger, wenn Immobiliarbeschlagnahme nicht erfolgt ist, der Pfändung seitens eines anderen Gläubigers nicht widersprechen kann, ergibt sich auch daraus, daß er sich die Veräußerung und die Entfernung der getrennten Erzeugnisse von dem Grundstück gefallen lassen muß, solange die Immobiliarbeschlagnahme in das unbewegliche Vermögen nicht erfolgt ist. Will der Grundgläubiger sein Recht aus der ihm zustehenden Haftung an den getrennten Erzeugnissen erhalten, so mag er die Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen oder selbst die Mobiliarpfändung in jene Erzeugnisse herbeiführen. Denn die nach § 1120 BGB. fortdauernde Haftung der getrennten Erzeugnisse für das Grundpfand nimmt dem Grundstückseigentümer nicht das Recht, über die der Haftung unterliegenden Gegenstände zu verfügen und sie der Haftung nach §§ 1121, 1122 zu entziehen. Die Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen ist das Mittel, durch das der Grundgläubiger die zu seinen Gunsten an den getrennten Erzeugnissen bestehende Haftung verwirklicht;[1]) sie ist nicht Bedingung für das

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 416.

Entstehen der Haftung, denn diese wird nach § 1120 ohne weiteres auf die getrennten Erzeugnisse erstreckt. Die Beschlagnahme hat vielmehr den Zweck, dem Grundgläubiger die Haftung für das Grundpfand zu erhalten und zu sichern, so daß damit das Verfügungsrecht des Eigentümers, das trotz der Haftung an sich weiterbestehen bleibt, und ebenso die rechtliche Möglichkeit der Pfändung im Wege der Mobiliarpfändung seitens eines anderen Gläubigers beseitigt werden.

§ 13.

4. Die Befreiung der getrennten Erzeugnisse und Bestandteile sowie von Zubehörstücken von der Haftung.

a) Veräußerung und Entfernung vor der Beschlagnahme.

Nach dem preußischen Rechte des § 30 Abs. 4 EEG. haften dem Grundpfande die auf dem Grundstück noch vorhandenen, abgesonderten, dem Eigentümer gehörigen Früchte. Aus dieser Bestimmung ergibt sich, daß sie erst dann aus der Pfandhaftung ausscheiden, wenn sie entweder vom Grundstückseigentümer, in dessen Eigentum sie gefallen sind, veräußert oder von dem Pfandgrundstücke entfernt worden sind.[1]) Das Recht des Eigentümers zur Veräußerung der getrennten Früchte wird nicht durch die Tatsache der Haftung der Früchte

[1]) Turnau, GBO. S. 727.

für das Grundpfand berührt. Der Eigentümer ist berechtigt, die getrennten Früchte zu veräußern, trotz des Bestehens der Pfandhaftung. Dieses Recht geht dem Eigentümer erst mit der Beschlagnahme des Grundstücks verloren; diese ist maßgebend dafür, welche getrennten Früchte dem Grundgläubiger verhaftet sind.[1]) Demnach haften diejenigen getrennten Früchte, die zur Zeit der Beschlagnahme noch auf dem Grundstücke vorhanden sind und noch im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen. Es haften dagegen nicht diejenigen getrennten Früchte, die zur Zeit der Beschlagnahme von dem Grundstück weggeschafft worden sind, auch wenn sie noch im Eigentume des Grundstückseigentümers stehen, also nicht veräußert sind. Ebensowenig haften diejenigen getrennten Früchte, die zwar zur Zeit der Beschlagnahme noch auf dem Grundstücke vorhanden sind, jedoch von dem Eigentümer an einen Dritten veräußert worden sind.[2]) Die Beschlagnahme zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstreckt sich nach § 16 ZVG. v. 13. 7. 1883 nicht auf die abgesonderten Früchte, welche nicht Zubehör sind. Die Beschlagnahme dieser Früchte konnte deshalb nur durch die Einleitung des Zwangsverwaltungs-

---

[1]) Turnau, GBO. S. 727.

[2]) OTr. Bd. 72 S. 288; Förster-Eccius Bd. 3 S. 562; Dernburg, Preuß. PrivR. Bd. 1 S. 329 N. 5; Oppenheim u. Heidenfeld in Gruchot Bd. 26 S. 769, 776, Bd. 27 S. 588, 619; Turnau, GBO. S. 727.

verfahrens oder durch Mobiliarpfändung erfolgen (§ 140 ZVG. v. 13. 7. 1883).[1])

Während hiernach die getrennten Früchte von der Pfandhaft nach preußischem Rechte befreit wurden, wenn sie vor der Beschlagnahme entweder veräußert oder vom Grundstücke entfernt wurden, bringt § 30 EEG. zum Ausdruck, daß dies dem Grundgläubiger haftende bewegliche, dem Grundstückseigentümer gehörige Zubehör nur durch Veräußerung und Entfernung von dem Grundstücke vor der Beschlagnahme von der Pfandhaftung befreit wird. Nach dem Wortlaute der Bestimmung reicht eines dieser Momente, Veräußerung oder Entfernung, nicht aus, um die Befreiung von der Pfandhaft herbeizuführen. Beides muß vielmehr zusammenkommen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob der Eigentümer die Veräußerung und Entfernung vorgenommen hat oder ob dies auf Veranlassung eines persönlichen Gläubigers des Eigentümers durch Pfändung und Zwangsversteigerung geschehen ist.[2])

Ebenso wie nach preußischem Rechte hindert auch nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Bestehen des Grundpfandes den Eigentümer nicht, über das Grundstück zu verfügen, insbesondere es zu veräußern oder zu belasten. Aus der dinglichen Natur des Pfandes folgt, daß solche Verfügung dessen Bestand nicht berührt. Demgemäß müßten auch getrennte Er-

[1]) Krech-Fischer S. 187 Ad.

[2]) RG. Bd. 19 S. 321, Bd. 25 S. 18.

zeugnisse, sonstige Bestandteile und Zubehörstücke des Grundstücks, die nach § 1120 BGB. dem Grundpfand haften, veräußert werden können, ohne daß die Haftung berührt wird, sofern bei dem Erwerbe durch einen Dritten diesem das Bestehen bekannt war (§ 936 Abs. 1 und 2 BGB.).[1]) Bei diesem Rechtszustande aber würde eine ordnungsmäßige Benutzung des Grundstücks ausgeschlossen sein. Die Motive bemerken[2]): „Eine ordentliche Wirtschaft wäre unmöglich, wenn die nach § 1120 auf dem Grundstücke befindlichen, der Hypothek haftenden Sachen nicht ohne Zustimmung des Gläubigers von dieser Haftung befreit werden könnten. Die Erzeugnisse gewähren den Nutzen, den sie zu gewähren bestimmt sind, überhaupt nur dadurch, daß sie verbraucht oder in Geld umgesetzt werden. Die übrigen Bestandteile aber werden in den meisten Fällen nur deshalb vom Grundstücke getrennt, weil sie ihren Zweck nicht mehr erfüllen und durch andere ersetzt werden sollen".

Diesem Gedanken trägt das Gesetz durch die Bestimmung des § 1121 Abs. 1 Rechnung. Sie lautet:

„Erzeugnisse und sonstige Bestandteile des Grundstücks sowie Zubehörstücke werden von der Haftung frei, wenn sie veräußert und von dem Grundstück entfernt werden, bevor sie zugunsten des Gläubigers in Beschlag genommen worden sind".

---

[1]) Kretzschmar S. 462; Turnau-Förster Bd. 1 S. 789.

[2]) Mot. Bd. 1 S. 66.

Ist hiernach eine Beschlagnahme für den Grundgläubiger nicht erfolgt, so tritt mit der Veräußerung und der Entfernung von dem Grundstücke die Befreiung von der Haftung ein. Auf den guten Glauben des Erwerbers in Ansehung des Bestehens der Hypothek kommt es in diesem Falle nicht an, auch dann hört die Haftung auf, wenn der Erwerber bei der Veräußerung gewußt hat, daß das Grundpfand bestand.[1])

Die Befreiung ist bedingt durch Veräußerung und Entfernung. Veräußerung allein oder Entfernung allein kann die Aufhebung der Haftung nicht herbeiführen.[2]) Veräußerung im Sinne der Vorschrift ist nicht der Kaufvertrag oder sonst ein obligatorischer Vertrag, durch den die Verpflichtung zur Übereignung der getrennten Erzeugnisse, Bestandteile oder Zubehörstücke begründet wird, sondern der dingliche Vertrag, durch den unmittelbar das Eigentum auf den Erwerber übertragen wird; regelmäßig muß also auch der Besitz dem Erwerber übertragen sein.[3]) Demnach ist die Verpfändung oder die Bestellung eines Nießbrauches oder die Pfän-

---

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 416; Biermann S. 317; Turnau-Förster Bd. 1 S. 790.

[2]) Planck Bd. 3 S. 550; Fuchs Bd. 1 S. 418; Staudinger Bd. 3 S. 688.

[3]) Staudinger Bd. 3 S. 688; Planck Bd. 3 S. 550; Turnau-Förster Bd. 1 S. 791; Biermann S. 317; Kretzschmar S. 463; Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. 1 S. 451; Seufferts Arch. Bd. 59 S. 296.

dung nicht Veräußerung im Sinne des § 1121 BGB., so wenig wie Übergabe und Verkauf unter Vorbehalt des Eigentums bis zur völligen Bezahlung.[1]) Deshalb kann Verpfändung und Pfändung der im § 1121 BGB. bezeichneten Gegenstände auch nicht in Verbindung mit der Fortschaffung die Aufhebung der Pfandhaftung bewirken.[2]) Aber auch nicht jede Übereignung ist Veräußerung im Sinne des § 1121 Abs. 1, vielmehr wird darunter nur eine solche Übereignung verstanden, die auf eine Lösung des zwischen den Bestandteilen oder Zubehörstücken und dem Grundstücke bestehenden Verhältnisses abzielt. Eine Veräußerung des Grundstücks mit den Zubehörstücken und die Entfernung der letzteren von dem Grundstücke durch den Erwerber, dem das Grundstück zwar übergeben, aber nicht aufgelassen ist, hebt deshalb die Pfandhaftung der Zubehörstücke nicht auf, weil der Erwerber nur an den Zubehörstücken, nicht aber auch am Grundstück Eigentum erworben hat.[3])

Die Befreiung von der Haftung setzt ferner Entfernung der Erzeugnisse usw. vom Grundstücke voraus, wie aus dem Wortlaute des § 1121 zu entnehmen ist. Es handelt sich also bei der Entfernung im Sinne

---

[1]) Staudinger Bd. 3 S. 688; Seufferts Arch. Bd. 59 N. 119; Kretzschmar im ZBlFG. Bd. 5 S. 616ff.

[2]) Planck a. a. O.; Staudinger Bd. 3 S. 688; Fuchs Bd. 1 S. 419; Turnau-Förster S. 791.

[3]) Sächs. Arch. Bd. 11 S. 103; Planck Bd. 3 S. 650; Staudinger Bd. 3 S. 689.

des § 1121 nicht um Trennung, wie sie § 1120 voraussetzt, auch nicht um Besitzübergabe, die zwar regelmäßig, wie bereits bemerkt, zur Veräußerung gehört, aber wenn die Erzeugnisse usw. auf dem Grundstücke verbleiben, nicht eine Entfernung darstellt.[1]) Diese erfordert vielmehr, daß die beweglichen dem Grundpfand unterliegenden Sachen vom Grundstücke fortgeschafft werden.

Fraglich kann sein, ob die Fortschaffung vom Grundstücke aus Anlaß der Veräußerung, infolge der Veräußerung erfolgt sein muß. Dies nimmt Staudinger[2]) an, indem er bemerkt, daß die Fortschaffung durch oder wenigstens für den Erwerber erfolgt sein müsse. Dagegen ist nach Plancks Meinung[3]) der Zweck der Fortschaffung gleichgültig. Derselben Ansicht scheint auch Fuchs zu sein,[4]) indem er bemerkt, daß es auf die Reihenfolge der Veräußerung und Fortschaffung nicht ankomme. Nach m. E. dürfte der letzteren Meinung beizutreten sein. Das Gesetz selbst bringt nicht zum Ausdrucke, daß die Entfernung mit einer vorausgehenden Veräußerung im rechtlichen Zusammenhange stehen müsse, knüpft vielmehr die Befreiung von der Haftung nur an die Tatsache der Veräußerung und Entfernung

[1]) Planck Bd. 3 S. 550; Fuchs Bd. 1 S. 415; Staudinger Bd. 3 S. 551; Kretzschmar S. 463.

[2]) Staudinger Bd. 3 S. 689.

[3]) Planck Bd. 3 S. 550.

[4]) Fuchs Bd. 1 S. 415/16.

vom Grundstücke. Es ist auch kein Grund abzusehen, warum Früchte, die der Eigentümer von seinem Grundstücke fortgeschafft hat, um sie z. B. in einem nicht auf dem Grundstücke stehenden Speicher zu lagern, und die er dann veräußert, der Haftung für die Hypothek unterworfen bleiben müßten, was nach der Meinung Staudingers der Fall sein würde. Nur das Erfordernis wird gestellt werden müssen, daß die Entfernung nicht zu vorübergehendem Zwecke, sondern dauernd erfolgt sein muß.[1])

Veräußerung und Entfernung bewirken aber die Befreiung der in § 1120 bezeichneten Gegenstände von der Haftung nur, solange sie nicht „zugunsten des Hypothekengläubigers in Beschlag genommen worden sind". Fraglich ist, was unter diesem Begriffe der Beschlagnahme zugunsten des Grundgläubigers zu verstehen ist.

Was zunächst die Immobiliarbeschlagnahme des Grundstücks anbetrifft, kann es schon zweifelhaft sein, ob Beschlagnahme im Sinne des § 1121 zugunsten des Grundgläubigers nur dann vorliegt, wenn gerade dieser Gläubiger, dessen Recht in Frage steht, die Beschlagnahme erwirkt, d. h. die Einleitung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück beantragt hat oder dem Verfahren beigetreten ist. Nach m. E. ist anzunehmen, daß schon die Beschlagnahme des Grundstücks, die von

[1]) Im Recht 1904 S. 162; Staudinger Bd. 3 S. 689.

irgendeinem Gläubiger des Grundstückseigentümers bewirkt ist, als Beschlagnahme zugunsten aller Grundgläubiger anzusehen ist. Nach § 20 ZVG. gilt zwar der Beschluß, durch den die Zwangsvollstreckung durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung (§ 146 ZVG.) angeordnet wird, nur zugunsten des betreibenden oder beigetretenen Gläubigers als Beschlagnahme; nur er kann die Gegenstände, die der Haftung unterliegen und die entgegen der Beschlagnahme der Grundstücksversteigerungs- und Verwaltungsmasse entzogen sind, zu dieser Masse zurückverlangen. Aber tatsächlich kommt die Beschlagnahme allen Beteiligten, also auch jedem Realgläubiger (§ 16 ZVG.), insofern zugute, als sie die Versteigerungsmasse zusammenhält.[1]) Man wird also m. E. mit Recht sagen dürfen, daß jede von irgendeinem Gläubiger erwirkte Immobiliarbeschlagnahme als Beschlagnahme zugunsten jedes Grundgläubigers zu gelten hat.

Daraus folgt, daß wenn die Immobiliarbeschlagnahme des Grundstücks stattgefunden hat, sei es auf Antrag eines persönlichen Gläubigers, sei es eines Grundgläubigers, eine nachfolgende Veräußerung und Entfernung der in § 1120 BGB. bezeichneten Gegenstände diese der Haftung aller Grundgläubiger nicht entziehen kann. Nur muß auch hier hervorgehoben werden, daß eine Immobiliarbeschlagnahme zum Zwecke der Zwangs-

[1]) Fuchs Bd. 1 S. 416.

versteigerung des Grundstücks nach § 21 Abs. 1 ZVG. nur die noch nicht getrennten Erzeugnisse ergreift, nicht aber die getrennten Erzeugnisse. Hat also Beschlagnahme des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung stattgefunden, so ist eine nach dieser Beschlagnahme erfolgte Veräußerung und Entfernung getrennter Erzeugnisse nicht wirkungslos, sie hat vielmehr die Wirkung, daß diese Erzeugnisse von der Pfandhaftung befreit werden, weil sie eben von der Beschlagnahme nicht ergriffen werden. Getrennte Erzeugnisse werden nur von einer zum Zwecke der Zwangsverwaltung erfolgten Immobiliarbeschlagnahme ergriffen (§ 148 ZVG.); ist solche erfolgt, kann nachfolgende Veräußerung und Entfernung sie nicht von der Pfandhaftung befreien. Zubehörstücke werden von der Immobiliarbeschlagnahme sowohl zum Zwecke der Zwangsversteigerung als auch zum Zwecke der Zwangsverwaltung ergriffen (§§ 20 Abs. 2, 146 ZVG.); sie sind also in jedem Falle der Immobiliarbeschlagnahme der Befreiung von der Pfandhaftung entzogen.

Hat nun aber auch eine von einem Grundgläubiger in getrennte Erzeugnisse und Bestandteile [1]) ausgebrachte Mobiliarpfändung die Wirkung einer zugunsten dieses Gläubigers erfolgten Beschlagnahme im Sinne des § 1121 BGB.? Es ist oben die Vorschrift des § 865 Abs. 2 ZPO. erörtert, daß Mobiliarpfändung in getrennte Erzeugnisse nur zulässig ist, solange nicht ihre Beschlagnahme im Wege der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche

Vermögen erfolgt ist. Es ist bei dieser Erörterung die Ansicht vertreten worden, daß eine Mobiliarpfändung nicht als Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen anzusehen ist, also einen anderen Gläubiger nicht hindert, in dieselben getrennten Erzeugnisse durch Anschlußpfändung zu vollstrecken. Es fragt sich, ob entsprechend diesem Standpunkt auch für den Begriff der Beschlagnahme im Sinne des § 1121 daran festzuhalten ist, daß eine Mobiliarpfändung diesen Begriff nicht erfüllt.

Nach m. E. dürfte dies in Übereinstimmung mit der wohl als herrschend zu bezeichnenden Meinung [2]) zu verneinen sein. Für die Annahme, daß auch die Mobiliarpfändung eine Beschlagnahme im Sinne des § 1121 BGB. darstellt, spricht der Wortlaut der Vorschrift. Es heißt dort nicht wie in § 865 Abs. 2 ZPO., bevor sie (Erzeugnisse, Bestandteile) zugunsten des Gläubigers im Wege der Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen in Beschlag genommen sind, sondern nur, bevor sie zugunsten des Gläubigers in Beschlag genommen sind. Das Gesetz hat damit also etwas anderes nach m. E. sagen wollen als in § 865 Abs. 2 ZPO., d. h. den Begriff der

[1]) Pfändung in Zubehörstücke ist, wie oben ausgeführt, unzulässig und wirkungslos.

[2]) Biermann S. 317; Turnau-Förster Bd. 1 S. 792; Planck Bd. 3 S. 545; Dernburg § 227 S. 635; Oberneck § 126 Ziff. 1 S. 525; Staudinger Bd. 3 S. 687; and. A. Fuchs Bd. 1 S. 417/18.

Beschlagnahme des § 1121 BGB. nicht auf die Beschlagnahme in das unbewegliche Vermögen beschränken wollen. Für die hier vertretene Ansicht ist ferner in Berücksichtigung zu ziehen, daß wenn ein Grundgläubiger in getrennte Erzeugnisse und Bestandteile Mobiliarpfändung ausgebracht hat, in bezug auf die Wirkung dieser Mobiliarpfändung die von einem anderen Gläubiger in dieselben getrennten Erzeugnisse ausgebrachte Mobiliaranschlußpfändung mit der nachfolgenden Veräußerung und Entfernung der getrennten Erzeugnisse nicht gleichzustellen ist. Hat einmal ein Grundgläubiger in getrennte Erzeugnisse gepfändet, so wird die zu seinen Gunsten bestehende und durch Mobiliarpfändung gesicherte Haftung nicht durch eine nachfolgende Anschlußpfändung in dieselben getrennten Erzeugnisse berührt; er wird jedenfalls an erster Stelle aus den gepfändeten Erzeugnissen befriedigt. Würde man die Mobiliarpfändung nicht als Beschlagnahme im Sinne des § 1121 BGB. auffassen, so würde dagegen die dem Grundgläubiger durch Mobiliarpfändung gegebene Sicherung entfallen, sofern nach dieser Pfändung die gepfändeten getrennten Erzeugnisse an einen gutgläubigen Erwerber, der von der Pfändung keine Kenntnis hat, veräußert (§ 136 Abs. 2 BGB.) und vom Grundstücke entfernt sind.

Es liegt aber kein innerer Grund vor und das Gesetz gibt keinen Anhalt dafür, den Grundgläubiger, der durch Mobiliarvollstreckung getrennte Erzeugnisse

gepfändet hat, in dem Falle, daß nach der Pfändung eine Veräußerung und Entfernung der getrennten gepfändeten Erzeugnisse stattgefunden hat, schlechter zu stellen als in dem Falle, daß eine Anschlußpfändung bewirkt ist. In jedem Falle hat sich der Grundgläubiger, der getrennte Erzeugnisse gepfändet hat, die Erhaltung seiner Haftung gesichert. Diese Sicherung kann ihm nicht dadurch genommen werden, daß die gepfändeten getrennten Erzeugnisse nach der Pfändung veräußert und vom Grundstücke entfernt werden; auch der gute Glaube des Erwerbers, der von der Hypothek und der Pfändung beim Erwerbe keine Kenntnis hatte, kann ihm diese Sicherung nicht nehmen.

Die von dem Grundgläubiger bewirkte Mobiliarpfändung getrennter Erzeugnisse ist deshalb auch als Beschlagnahme im Sinne des § 1121 BGB. anzusehen. Daraus aber folgt weiter, daß auch die von einem Grundgläubiger herbeigeführte Vollziehung eines Arrestes oder einer einstweiligen Verfügung in bezug auf getrennte Erzeugnisse als Beschlagnahme im Sinne des § 1121 anzusehen ist.[1]) Die nachfolgende Veräußerung und Entfernung kann deshalb Befreiung getrennter Erzeugnisse von der Pfandhaftung nicht herbeiführen.

---

[1]) Biermann S. 302; Planck Bd. 3 S. 545; Staudinger Bd. 3 S. 687.

§ 14.

b) Veräußerung vor der Beschlagnahme und der Beschlagnahme nachfolgende Entfernung; Entfernung vor der Beschlagnahme und der Beschlagnahme nachfolgende Veräußerung.

Es sind oben die Wirkungen einer Veräußerung und Entfernung der in § 1120 BGB. bezeichneten Gegenstände vom Grundstück auf ihre Haftung für das Grundpfand erörtert worden, wenn Veräußerung und Entfernung beide vor oder nach der Beschlagnahme erfolgt sind. Es fragt sich nun, welche Wirkung einer Veräußerung für die Haftung innewohnt, wenn die Beschlagnahme erfolgt ist, ehe die Entfernung stattfand. Das Gesetz bestimmt in Abs. 2 § 1121 folgendes:

„Erfolgt die Veräußerung vor der Entfernung, so kann sich der Erwerber dem Gläubiger gegenüber nicht darauf berufen: daß er in Ansehung der Hypothek im guten Glauben gewesen sei. Entfernt der Erwerber die Sache von dem Grundstücke, so ist eine vor der Entfernung erfolgte Beschlagnahme ihm gegenüber nur wirksam, wenn er bei der Entfernung in Ansehung der Beschlagnahme nicht im guten Glauben ist".

Das Gesetz unterscheidet demnach, wenn Veräußerung und dann Beschlagnahme stattgefunden hat, den Fall, daß die Entfernung nicht erfolgt ist, von dem Falle, daß die in § 1120 BGB. bezeichneten Gegenstände vom Grundstück entfernt sind. Für den ersteren

Fall gibt das Gesetz in Satz 1 Abs. 2 § 1121 BGB. die Entscheidung, während Satz 2 die Entscheidung für den zweiten Fall enthält.

Für den ersteren Fall, in welchem Veräußerung der in § 1120 BGB. bezeichneten Gegenstände stattgefunden hat, dann Beschlagnahme erfolgt ist, aber die veräußerten Gegenstände nicht vom Grundstücke entfernt sind, wird durch § 1121 Abs. 2 Satz 2 BGB. die Regel des § 936 BGB. durchbrochen.[2]) Sie betrifft den Fall, daß eine veräußerte Sache mit dem Rechte eines Dritten belastet ist, und sie bestimmt, daß dieses Recht mit dem Erwerbe des Eigentums erlischt, es sei denn, daß der Erwerber zur Zeit seines Eigentumserwerbes nicht im guten Glauben war. Wäre die Bestimmung des § 1121 Abs. 2 Satz 1 nicht vorhanden, so würde der Erwerber, an den getrennte Erzeugnisse und Zubehörstücke vor der Beschlagnahme veräußert sind, nach § 936 BGB. freies Eigentum erwerben, und die Haftung für das Grundpfand würde erlöschen, außer wenn der Erwerber zur Zeit seines Eigentumserwerbes das Bestehen des Pfandes kannte.[2]) § 1121 Abs. 2 Satz 1 bestimmt aber im Gegensatze zu § 936 BGB., daß der Erwerber sich dem Grundgläubiger gegenüber nicht darauf berufen könne, daß er in Ansehung des Grundpfandes im guten Glauben gewesen sei. Das Gesetz

[1]) Planck Bd. 3 S. 551; Staudinger Bd. 3 S. 689; Turnau-Förster Bd. 1 S. 790; Fuchs S. 418.

[2]) Fuchs Bd. 1 S. 418.

bringt damit das Prinzip zum Ausdruck, daß dem Grundgläubiger nach § 1120 BGB. haftende getrennte Erzeugnisse, sonstige Bestandteile und Zubehörstücke dem Gläubiger unter allen Umständen verhaftet bleiben, solange sie auf dem Grundstück sich befinden.[1]) Der äußere Zusammenhang dieser Gegenstände mit dem Grundstücke, der vor der Entfernung noch nicht gelöst ist, muß in Verbindung mit der Eintragung des Grundpfandes den Erwerber veranlassen, damit zu rechnen, daß sie der Haftung für das Pfand unterliegen.[2]) Beläßt der Erwerber die ihm veräußerten Gegenstände auf dem Grundstücke, so muß auch die Pfandhaftung trotz des Eigentumsübergangs gewahrt bleiben. Deshalb kann sich der Erwerber für die Freiheit seines Eigentums nicht darauf berufen, daß er in Anschung des Grundpfandes in gutem Glauben gewesen sei (§ 1121 Abs. 2 Satz 1 BGB.), er verdient, wenn er die veräußerten Gegenstände auf dem Grundstücke beläßt, keinen Schutz, und die Regel des § 936 BGB. findet auf ihn keine Anwendung.[3])

Allerdings ist das Bestehen des Grundpfandes an sich nicht geeignet, die Entfernung der veräußerten

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 790.

[2]) Biermann S. 318; Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. 1 S. 451.

[3]) Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. 2 S. 451/52; Turnau-Förster Bd. 1 S. 790; Planck Bd. 3 S. 531; Biermann S. 318; Fuchs Bd. 1 S. 418.

Gegenstände zu hindern.[1]) Entfernt der Erwerber, an den die Veräußerung stattgefunden hat, die Sachen von dem Grundstück, ohne daß vorher eine Beschlagnahme stattgefunden hat, so sind sie damit nach § 1121 Abs. 1 der Haftung entzogen. Das Mittel, durch das der Grundgläubiger die Haftung verwirklicht, ist die Beschlagnahme. Diese kann er mit rechtlicher Wirkung so lange ausbringen, als nicht die Gegenstände von dem Grundstück entfernt sind.[2]) Hat nach der Veräußerung und vor der Entfernung eine Beschlagnahme in dem oben dargelegten Sinne stattgefunden, so wird durch die Beschlagnahme die Pfandhaftung wirksam; trotz seines guten Glaubens in Ansehung des Grundpfandes erwirkt der Erwerber nicht freies Eigentum.

Hat die Immobiliarbeschlagnahme des Grundstücks stattgefunden, so gehören die veräußerten, noch nicht entfernten Gegenstände zur Grundstücksversteigerungsmasse. Der von dem Erwerber beabsichtigten Entfernung wird jeder Grundgläubiger im Wege der Klage widersprechen können.

Der Mobiliarpfändung, die ein Grundgläubiger in die veräußerten, noch nicht vom Grundstück entfernten Gegenstände ausbringt, kann der Erwerber nicht Widerspruch nach § 771 ZPO. entgegensetzen. Denn da die Haftung für das Grundpfand trotz der Veräußerung fort-

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 790.

[2]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 790.

dauert, muß sich auch der Erwerber das Wirksamwerden dieser Haftung durch Beschlagnahme gefallen lassen. Das Eigentum des Erwerbers ist belastet mit dem Rechte des Grundgläubigers; der Eigentümer hat also diesem gegenüber kein die Veräußerung hinderndes Recht. Hat die Beschlagnahme durch Mobiliarpfändung stattgefunden, so wird ebenfalls der Grundgläubiger der von dem Eigentümer beabsichtigten Entfernung durch Klage widersprechen können.

Hat nun trotz der Beschlagnahme, sei es im Wege der Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen, sei es in das bewegliche Vermögen, der Erwerber die ihm vor der Beschlagnahme veräußerten Gegenstände von dem Grundstücke entfernt, so fragt es sich, ob der Grundgläubiger auf Grund der Beschlagnahme ihre Rückschaffung auf das Grundstück zum Zwecke der Verwirklichung seines Rechts verlangen kann. Diese Frage hängt davon ab, ob durch die Entfernung die Pfandhaftung erloschen ist. Und das entscheidet der oben zitierte Satz 2 des Abs. 2 des § 1121. Danach findet bei der Entfernung wiederum im Gegensatz zu Satz 1 des Abs. 2 des § 1121 die Regel des § 936 BGB. mit der Maßgabe Anwendung, daß der Erwerber zur Zeit der Entfernung in Ansehung der Beschlagnahme im guten Glauben gewesen sein muß.[1]) Hat demnach bei der Entfernung der Erwerber die Beschlagnahme gekannt, oder war sie

[1]) Planck Bd. 3 S. 551; Staudinger Bd. 3 S. 689; Turnau-Förster Bd. 1 S. 780; Fuchs S. 418.

ihm infolge grober Fahrlässigkeit (§ 932 Abs. 2) unbekannt,[1]) oder hatte er Kenntnis von dem Antrag auf Einleitung der Immobiliarvollstreckung (§ 23 Abs. 2 ZVG.), so ist ihm gegenüber die Beschlagnahme wirksam. Die Pfandhaftung ist also in diesem Falle erhalten geblieben; der Eigentümer hat mit der Entfernung kein freies Eigentum erworben. Der Grundgläubiger, der durch Mobiliarpfändung die Beschlagnahme der an den Erwerber veräußerten Gegenstände erwirkt hatte, kann also mit der Klage aus §§ 1227, 985 BGB., § 804 ZPO. die Rückschaffung der Gegenstände verlangen. Ist Immobiliarbeschlagnahme erfolgt, so steht ihm das gleiche Recht zu.

Ist dagegen der Erwerber bei der Entfernung ohne Kenntnis der Beschlagnahme und des Antrages auf Einleitung der Vollstreckung gewesen, so ist die Beschlagnahme ihm gegenüber mit der Entfernung unwirksam geworden. Die Pfandhaftung ist erloschen, und der Eigentümer hat freies Eigentum erworben.[2]) Ein Rückschaffungsanspruch des Grundgläubigers ist in diesem Falle ausgeschlossen.

Für den Fall, daß die Entfernung der dem Grundpfand nach § 1120 unterliegenden Gegenstände vor der

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 790; Staudinger Bd. 3 S. 689; Fuchs Bd. 1 S. 418.

[2]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 790; Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. 2 S. 452; Staudinger Bd. 3 S. 689; Biermann S. 318; Fuchs Bd. 1 S. 418.

Beschlagnahme erfolgt ist und sie nach der Beschlagnahme veräußert werden, enthält das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches hinsichtlich der Fortdauer oder des Erlöschens der Pfandhaftung keine Spezialbestimmung. Es müssen demnach die allgemeinen Bestimmungen Anwendung finden. Die Entfernung von dem Grundstück, ohne daß vorher Beschlagnahme stattgefunden hat, kann die hypothekarische Haftung nicht beseitigen.[1]) Die Haftung wird also auch wirksam, wenn nunmehr Beschlagnahme erfolgt. Werden die entfernten und beschlagnahmten Gegenstände nunmehr veräußert, so müssen für die Frage, ob mit der Veräußerung die Pfandhaftung erlischt, die Vorschriften der §§ 936, 135, 136 Abs. 2 entscheidend sein.[2]) Danach erwirbt der Erwerber freies, der Pfandhaftung nicht unterliegendes Eigentum, wenn er bei der Veräußerung in Ansehung der Beschlagnahme im guten Glauben war. Dagegen bleibt die Pfandhaftung bestehen, wenn er schlechtgläubig war. Der gute Glaube muß sich auf die Beschlagnahme beziehen, nicht auf das Bestehen des Grundpfandes. Hat also der Erwerber die Beschlagnahme gekannt, nicht aber das Bestehen des Grundpfandes, so ist die Pfandhaftung nicht erloschen.

---

[1]) Turnau-Förster Bd. 1 S. 790.

[2]) Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. 2 S. 451; Planck Bd. 3 S. 558; Staudinger Bd. 3 S. 689; Fuchs Bd. 1 S. 418.

§ 15.

c) Entfernung getrennter Erzeugnisse und Bestandteile vor der Beschlagnahme, ohne daß Veräußerung stattgefunden hat. Aufhebung der Zubehöreigenschaft vor der Beschlagnahme innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft, ohne daß Veräußerung stattgefunden hat.

Nach der Regel des § 1121 Abs. 1 hat nur die einer Beschlagnahme vorausgehende Veräußerung und Entfernung von Erzeugnissen und Bestandteilen die Wirkung, daß sie von der Pfandhaftung befreit werden. Von dieser Regel macht § 1122 Abs. 1 BGB. eine Ausnahme.[1]) Danach erlischt an Erzeugnissen und Bestandteilen, die innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft von dem Grundstücke getrennt worden sind, die Pfandhaftung auch ohne Veräußerung, wenn sie vor der Beschlagnahme von dem Grundstück entfernt werden, es sei denn, daß die Entfernung zu einem vorübergehenden Zwecke erfolgt. Erzeugnisse und Bestandteile können hiernach auch, ohne daß sie veräußert werden, von der Haftung befreit werden, sofern die Voraussetzungen des § 1122 Abs. 1 vorliegen. Diese sind: zunächst muß die Trennung, nicht die Entfernung, innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft erfolgt sein. Wann dies zutrifft, kann nur nach der Besonderheit des konkreten Falles beurteilt werden.[2])

---

[1]) Planck Bd. 3 S. 532; Staudinger Bd. 3 S. 691.

[2]) Planck Bd. 3 S. 552.

Ist also wider die Regeln der Forstwirtschaft Holz geschlagen, so kann die Entfernung dieses Holzes von dem Grundstück die Haftung nicht aufheben. Hat dagegen der Eigentümer zur Zeit der Ernte Früchte abgeerntet und sie in einem nicht auf dem Grundstücke stehenden Lagerhause untergebracht, so sind sie damit von der Haftung befreit.[1]) Die Entfernung muß ferner vor der Beschlagnahme erfolgt sein. Dies entspricht dem Grundsatze, daß mit der Beschlagnahme das Recht des Grundgläubigers wirksam wird und nun auch trotz Entfernung in seiner Wirksamkeit erhalten wird. Endlich darf die Entfernung nicht nur zu einem vorübergehenden Zwecke, sondern muß dauernd erfolgt sein. Auch die Frage, wann dieses Erfordernis gegeben ist, bemißt sich nach der Besonderheit des konkreten Falles.[2]) Hat der Grundstückseigentümer ordnungsmäßig abgeerntetes Getreide zur vorübergehenden Aufbewahrung in die Scheune des Nachbarn gebracht, so tritt die Befreiung von der Haftung nicht ein.[3]) Zweifelhaft ist, ob Befreiung eintritt, wenn der Grundstückseigentümer getrennte Früchte verpfändet. Je nachdem der Wille der Parteien dahin geht, daß das Pfand verkauft werden soll, oder daß das Pfand nur eine

---

[1]) Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. 2 S. 452.

[2]) Planck Bd. 3 S. 552.

[3]) Staudinger Bd. 3 S. 690.

Sicherung geben soll, wird man Befreiung[1]) oder Nichtbefreiung annehmen müssen.[2])

Auch hinsichtlich der Zubehörstücke soll nach § 1122 Abs. 2 BGB. die Haftung aufhören, ohne daß sie veräußert werden, wenn die Aufhebung der Zubehöreigenschaft eintritt. Aber auch hier ist Voraussetzung der Befreiung, daß Beschlagnahme noch nicht erfolgt ist; weiter wird erfordert, daß die Aufhebung der Eigenschaft innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft geschehen sein muß. Aufhebung der Zubehöreigenschaft, die gegen die Grundsätze einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verstößt, befreit das Zubehör nicht von der Haftung. Deshalb kann auch eine Verpfändung von Zubehörstücken nicht die Pfandhaftung aufhören lassen, denn die durch Verpfändung bewirkte Aufhebung der Zubehöreigenschaft entspricht nicht den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft.[3])

---

[1]) Planck Bd. 3 S. 532; Kretzschmar im ZBlFG. Bd. 4 S. 454.

[2]) Staudinger Bd. 3 S. 690; Biermann S. 319; Fuchs Bd. 1 S. 416.

[3]) Planck Bd. 3 S. 553.

Robert Noske, Borna-Leipzig, Großbetrieb für Dissertationsdruck.

Lebenslauf.

Am 14. Oktober 1886 bin ich, Ernst Walter Loewenstein, als Sohn des Kaufmanns Johannes Loewenstein und seiner Ehefrau Elisabeth geb. Haeke zu Berlin geboren. Ich bin preußischer Staatsangehöriger und evangelischer Konfession. Von meinem 6. Lebensjahre ab besuchte ich die 133. Gemeindeschule zu Berlin, wurde dann in das Kaiser-Wilhelms-Realgymnasium aufgenommen und bestand dort Michaelis 1905 die Reifeprüfung. Ich habe sodann an den Universitäten Berlin und München 8 Semester die Rechte studiert. Vom 1. April 1911 bis 1. April 1912 habe ich beim Kaiser-Franz-Garde-Grenadierregiment zu Berlin meiner Militärdienstpflicht als Einjährig-Freiwilliger genügt. Vor der Hohen juristischen Fakultät der Universität Breslau bestand ich am 12. Juli 1912 die mündliche Doktorprüfung.